

2020年8月期（第17期） 決算説明資料

GLP投資法人（3281）

2020年10月13日



2020年8月期（第17期）決算説明資料

2020年8月期（第17期）決算の概要

P3

2020年8月期の取組み及び今後の成長戦略

P10

物流不動産マーケット

P35

GLP投資法人の特徴

P40

APPENDIX

P49

目次

2020年8月期（第17期） 決算の概要



両輪である成長性と安定性を深化

上場来最大のDPU成長率

- 2020年8月期実績分配金は、期初予想対比+7.9%の2,831円
- 2021年2月期予想分配金は、同+12.3%の2,887円
- 2020年度通期で前年比+5.7%と過去最大の分配金成長率を達成の見込み

時宜を捉えた外部成長

- コロナ・ショックから回復直後のPOで4物件（計383億円）を新規取得

力強い内部成長の継続

- 上場来16期連続となる賃料増額を実現
- 増額改定面積ベースで+6.0%、改定対象面積全体で+4.2%の増額改定

含み益の還元

- 鑑定評価額を18%上回る価格でGLP西神を売却
- 今後も機動的な物件売却で継続的に含み益を顕在化させ還元する方針

財務基盤の強化

- 2021年2月期までに満期を迎える借入を全て前倒しでリファイナンス

資本市場プレゼンスの向上

- MSCI Global Standard Indexesへの組入れ

ESGへの取組み強化

- J-REIT初のサステナビリティ・ボンドの発行

今後の成長に向けた準備

- GLPグループ開発物件を新たにブリッジファンドに組入れ

2020年8月期実績（対期首予想比）

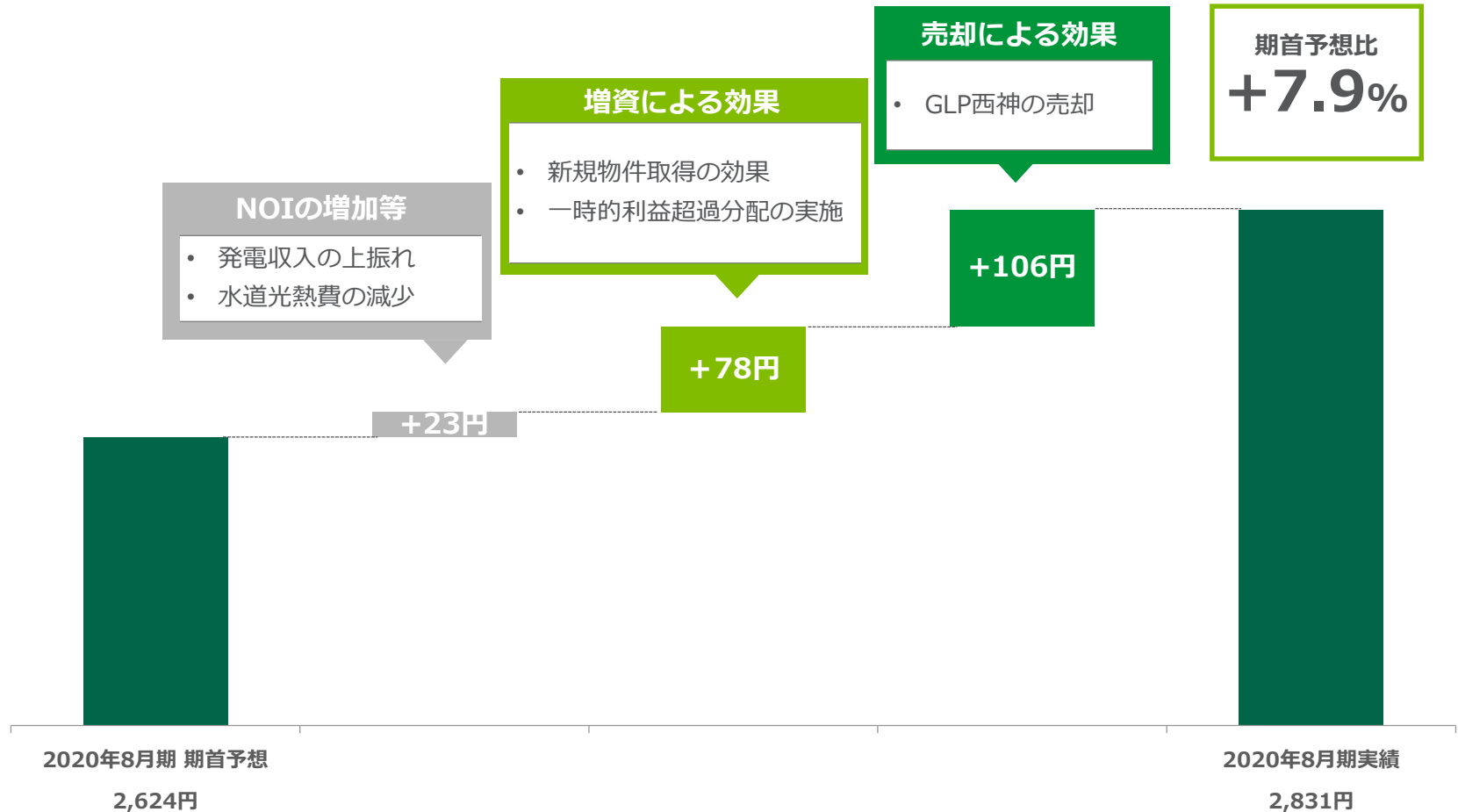
- 外部成長の実現、物件売却益の計上により1口当たり分配金+7.9%を実現

	2020年 8月期期首予想 (2020年4月公表)	2020年 8月期実績	差異
一口あたり 分配金	2,624円	2,831円	+7.9%
NOI	160.7億円	164.2億円	+2.2%
期中平均 稼働率	99.8%	99.8%	—
LTV	44.5%	44.4%	▲0.1%

2020年8月期（第17期）決算の概要

2020年8月期：分配金実績（対2020年8月期 期首予想比）

- 増資による効果に加え、GLP西神の売却益を計上し2020年8月期分配金は 期首予想比+7.9%



2021年2月期、2021年8月期：業績予想の概要

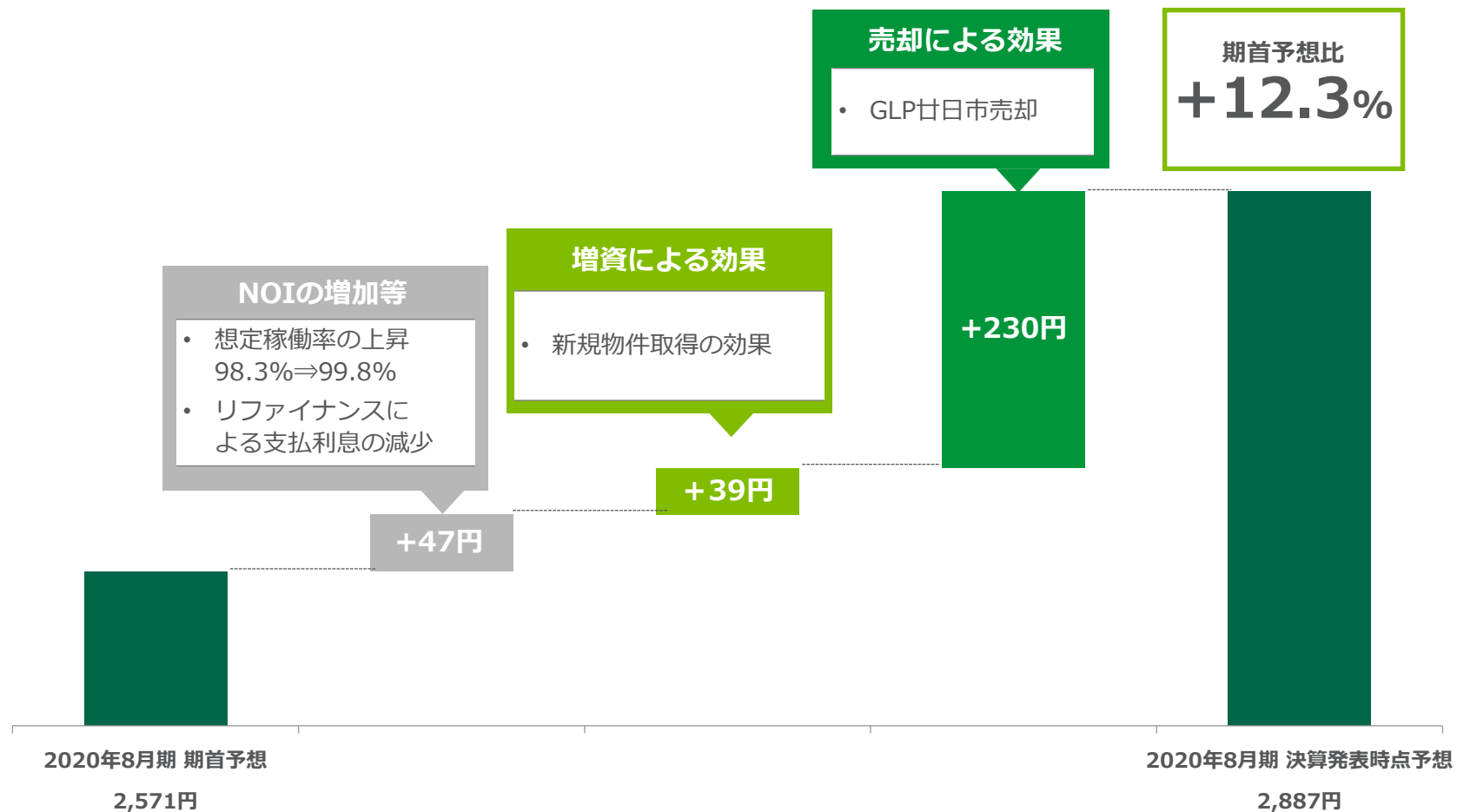
- 2021年2月期も売却益の計上により分配金は2,887円を予想

	2020年 8月期実績	2021年 2月期予想	2021年 8月期予想
一口あたり 分配金	2,831円	2,887円	2,594円
うち 売却による効果	106円	230円	—
NOI	164.2億円	166.2億円	163.8億円
期中平均 稼働率	99.8%	99.8%	98.3%
LTV	44.4%	44.4%	44.6%

2020年8月期（第17期）決算の概要

2021年2月期：予想分配金（対2020年8月期 期首予想比）

- 内部成長・外部成長・売却戦略により2021年2月期予想分配金は 期首予想比+12.3%を想定

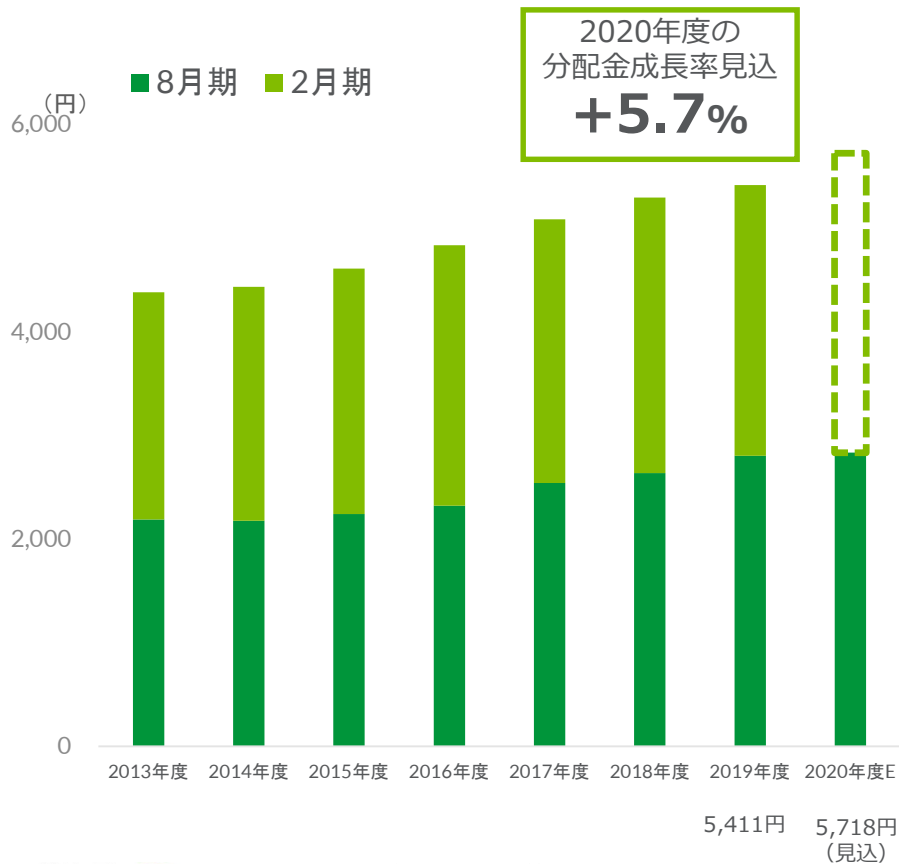


2020年8月期（第17期）決算の概要

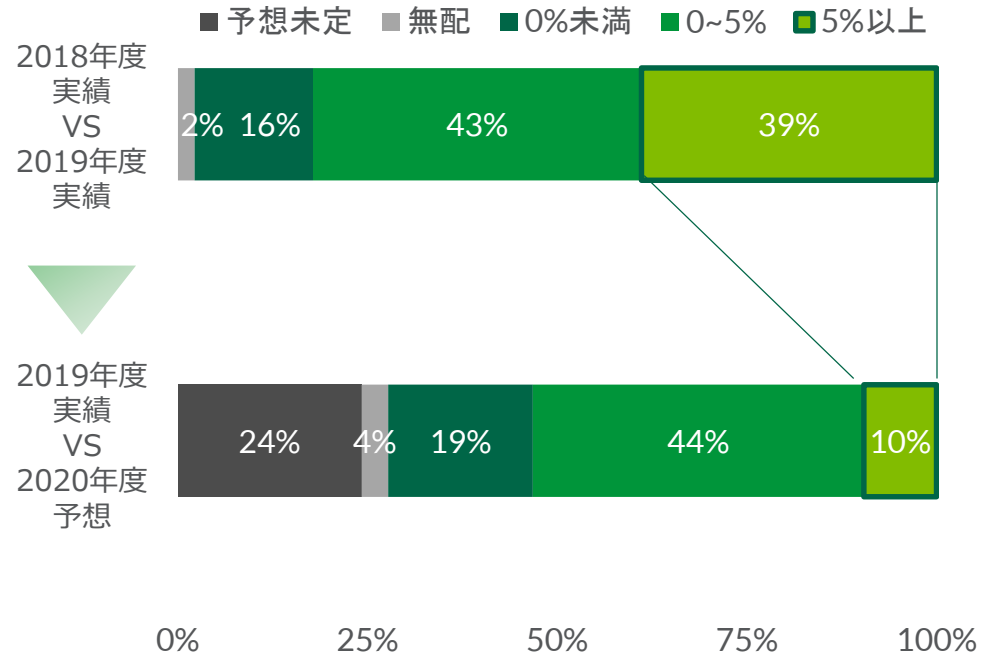
コロナ環境下において力強い配当成長を実現

- 2020年度の想定分配金成長率は+5.7%と過去最大であり、コロナ禍においても力強い成長を実現
- MSCI JAPAN構成銘柄において5%以上の配当成長の実現を見込む銘柄は10%のみ

上場来の1口当たり分配金の推移（年額）¹



MSCI JAPAN指数の構成銘柄における国内企業の配当増減率のコロナ禍前後比較²



2020年8月期の取組み 及び今後の成長戦略



2020年8月期の取組み

第7回公募増資の概要

■ マーケット分析、投資主との対話を踏まえて、コロナ禍でのJ-REIT初の増資を実施

2020年2月期決算IRを通じての環境認識

物流不動産への 更なる評価向上

- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受け、物流不動産の安定性と将来性への更なる評価向上

+

GLP投資法人への 成長期待

- ・ 海外投資主からの強い需要
- ・ 海外市場でのABB方式での増資の増加

J-REIT初となる
海外ABBでの公募増資を実施

増資概要と投資口価格の推移

ローンチ日

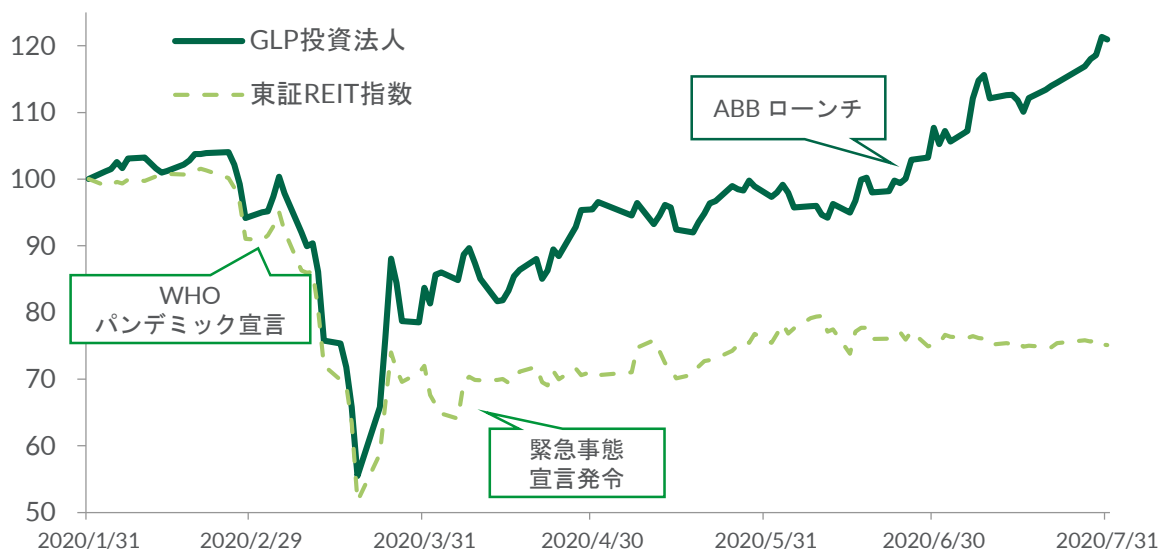
2020年6月23日

需要倍率

10.4倍

調達金額

207億円



第7回公募増資 取得ポータルフォリオ

- 質の高いGLPグループ開発物件と利回りの高い第三者物件を組み合わせた物件取得を実施

取得価格合計

383億円

鑑定NOI利回り

4.4%

稼働率¹

100%

GLPグループ開発物件

GLP横浜(準共有持分40%)



取得価格
161億円

NOI利回り
4.1%

GLP川島



取得価格
121億円

NOI利回り
4.4%

第三者物件

GLP船橋Ⅳ



取得価格
77億円

NOI利回り
4.9%

GLP東扇島Ⅱ



取得価格
23億円

NOI利回り
5.0%

ブリッジファンド新規組入れ物件

- 日本GLPグループ開発物件である最新鋭のGLP八千代IIを新たにブリッジファンドに組入れ



- 2020年5月ブリッジファンドに組入れ、優先交渉権を取得
- 緊急事態宣言下でも、GLPグループ開発物件とGLPグループへの信用力の高さを背景にブリッジファンド組成に影響はなし
- ファッションECサイト、LOCONDO.jp を運営する株式会社ロコンドが、業容拡大に伴い全国配送拠点として早期プレリースし、1棟使用

物件タイプ	BTS/4層
所在地	千葉県八千代市
竣工時期	2020年3月
延床面積	54,406.44㎡
立地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心部まで約30kmの千葉県内の内陸部、国道16号線内に立地 ■ 京葉道路「武石IC」から約8.5km ■ 近隣に新興住宅地が点在し雇用環境が良好



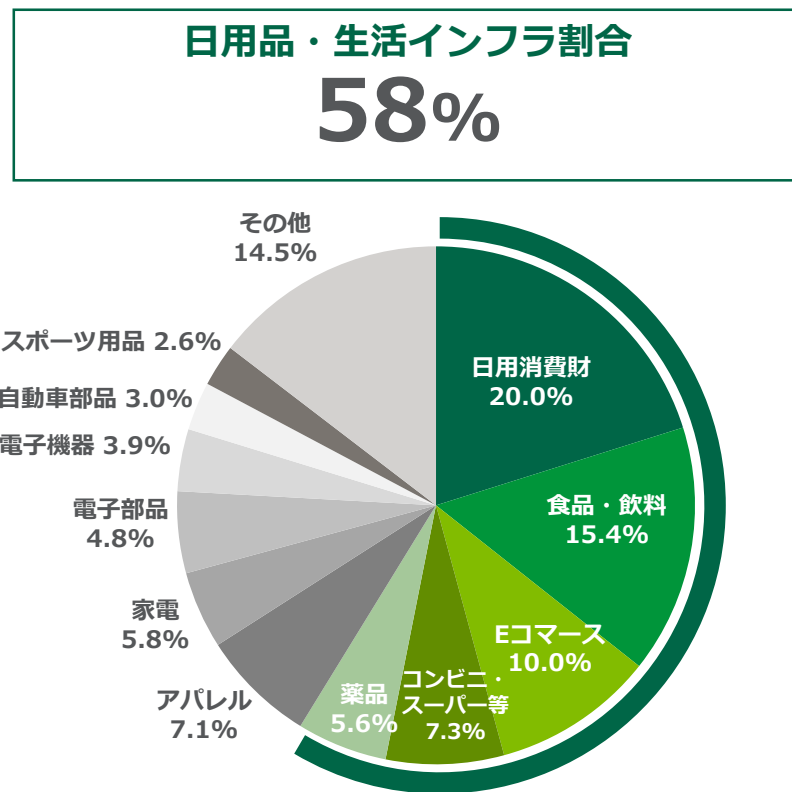
新型コロナウイルスの感染拡大の稼働への影響

- 賃料の減免・支払猶予事例はなく、全てのテナントから遅滞なく賃料を収受
- 分散されたテナント構成からなるポートフォリオ稼働率は99.9%を堅持

賃料減免/支払猶予事例と稼働率



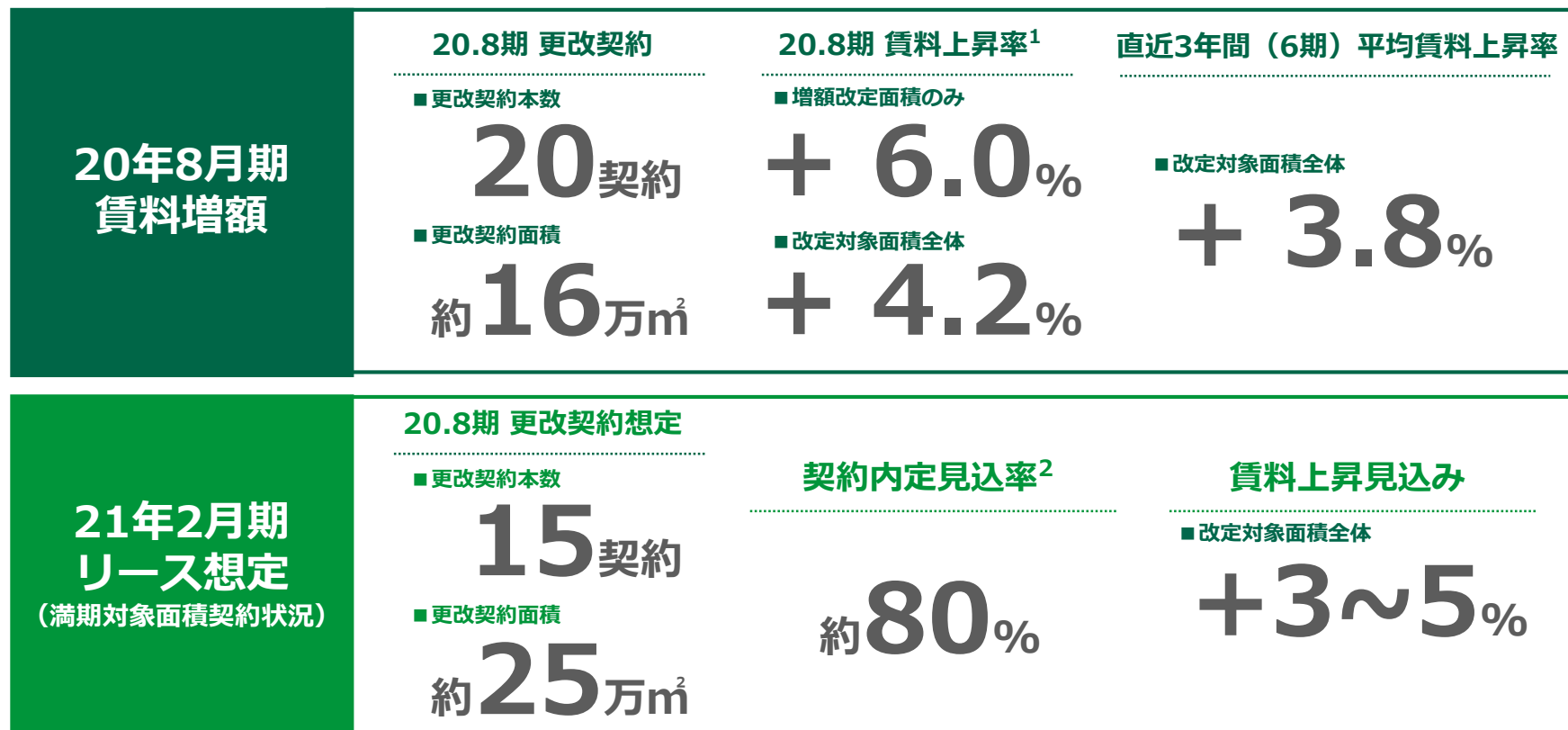
ポートフォリオのテナント構成



2020年8月期の取組み

力強い内部成長実績

- 強力なリーシングチームを活用し、上場来16期連続となる賃料増額を実現
- 2021年2月期のリースは現時点で8割が内定見込みであり、賃料上昇は+3~5%程度の見込み



満期を迎えたリースの割合、又は増額改定、横ばい改訂の割合を記載しています。

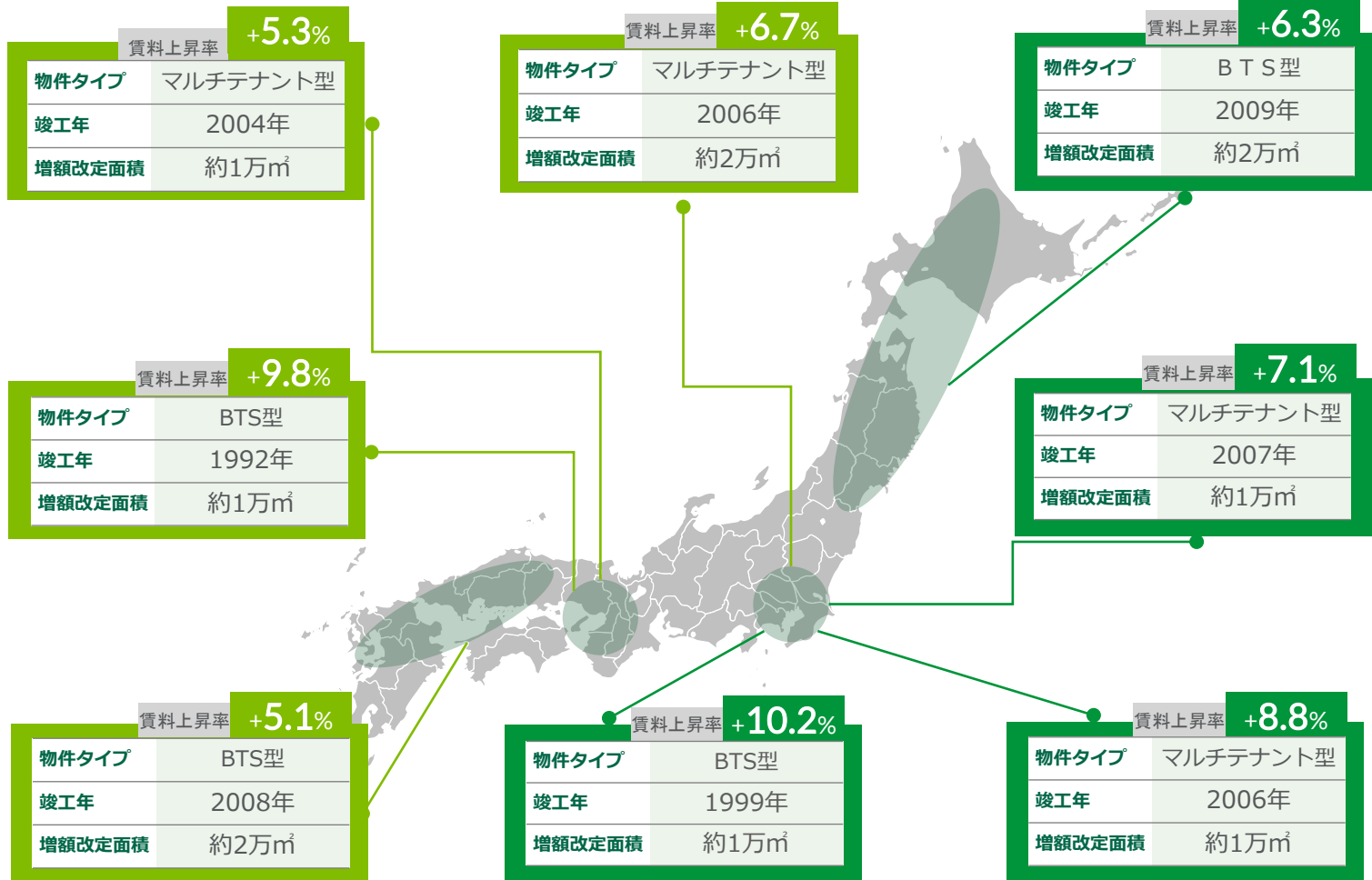
20年8月期における契約更改面積約16万㎡は総賃貸面積の約6%であり、賃料改定における増額改定の割合は67%、同額での改定の割合は33%となります。

21年2月期における想定契約更改面積約25万㎡は総賃貸面積の約9%となります。

本ページに関する注記はP77をご参照下さい。

2020年8月期の取組み

主な増額改定事例



契約満期
■ 2020/8期
■ 2021/2期

2020年8月期の内部成長事例

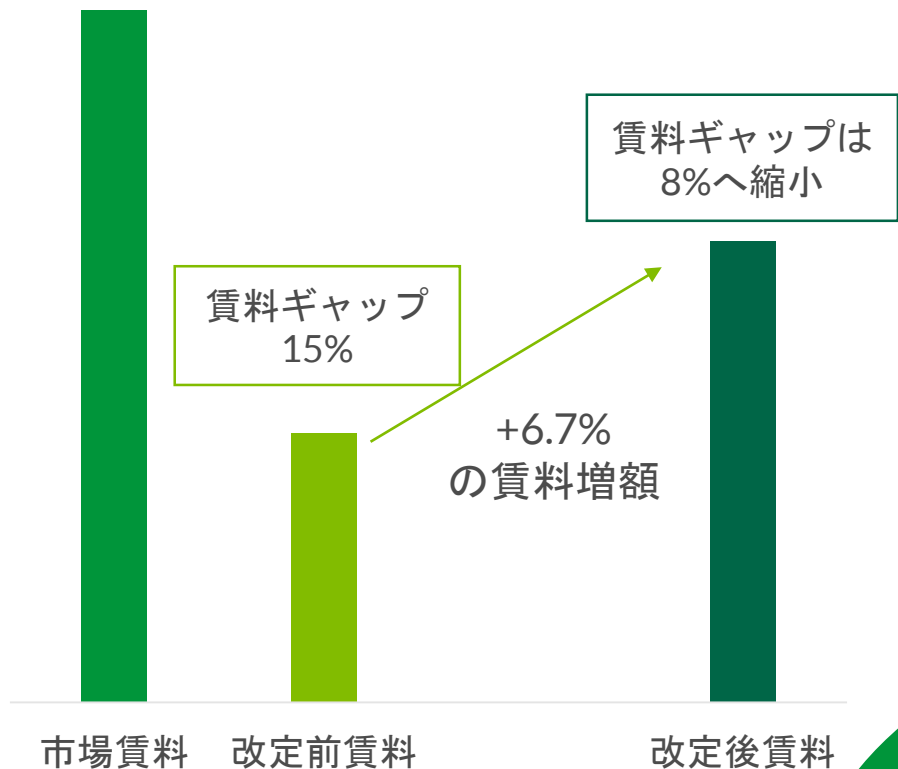
- ポートフォリオが持つ11%の賃料ギャップ¹の活用による着実な賃料増額を実現

GLP越谷IIにおける賃料増額事例



テナント業種	3PL企業
改定面積	約20,000㎡
賃料上昇率	+6.7%

- 改定前賃料と市場賃料の賃料ギャップを活用し、強い賃料増額を実現



2020年8月期の取組み

売却による含み益の継続的な還元

- コロナ禍における物流施設への強い需要を捉え、鑑定評価額を大きく上回る売却を実現
- 継続的な売却の実施により、各期に売却益の計上を企図

直近の売却実績

2020年8月期
GLP 西神



一口当たり
分配金

+ 106円

売却益

492百万円

譲渡価格/
鑑定評価額

+ 18%

鑑定評価額

1,640百万円

譲渡価格

1,931百万円

帳簿価格

1,396百万円

2021年2月期
GLP 廿日市



一口当たり
分配金

+ 230円

売却益

1,078百万円

譲渡価格/
鑑定評価額

+ 24%

鑑定評価額

2,360百万円

譲渡価格

2,930百万円

帳簿価格

1,788百万円

継続的な物件売却を実行できる源泉

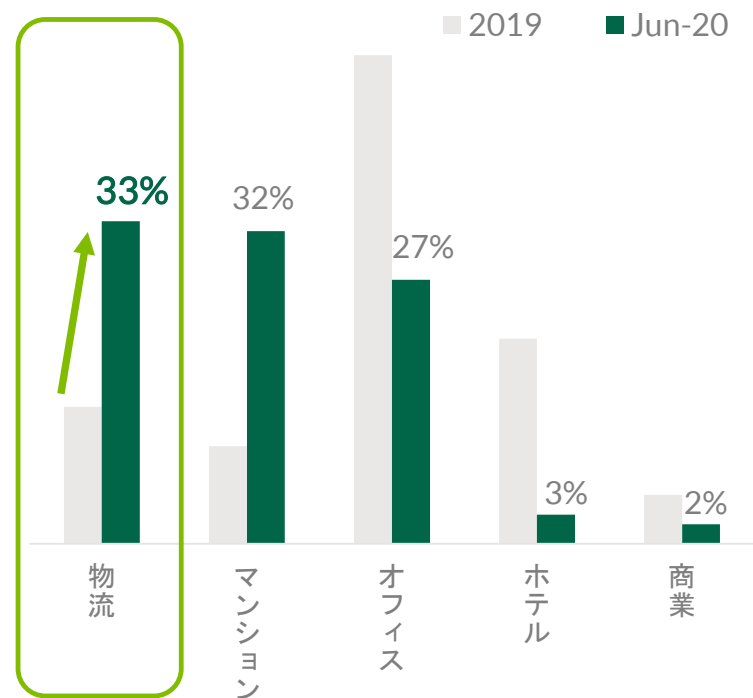
- 1500億円を超える豊富な含み益と78という物件数を活かした戦略的な物件売却により、含み益の継続的な還元を実施
- 物流不動産は最も魅力的なアセットとなり、内外投資家の旺盛な需要を獲得

継続的な物件売却を可能にするポートフォリオ¹

	物件数	1物件当たり 資産規模 (10億円)	資産規模 (10億円)	含み益率 (%)
GLP	78	8	644	+25
A REIT	49	14	696	+25
B REIT	16	15	246	+11
C REIT	18	11	205	+10

コロナ禍で投資家需要は増加²

投資家が選ぶ「魅力的なアセット」



2020年8月期の取組み

前倒しリファイナンス

- 2021年2月末までに返済期限の到来する既存借入金の前倒しリファイナンスを通じ、先行的に借入期間の長期化と金利コストの削減を実現

5月に実行した前倒しリファイナンスの効果

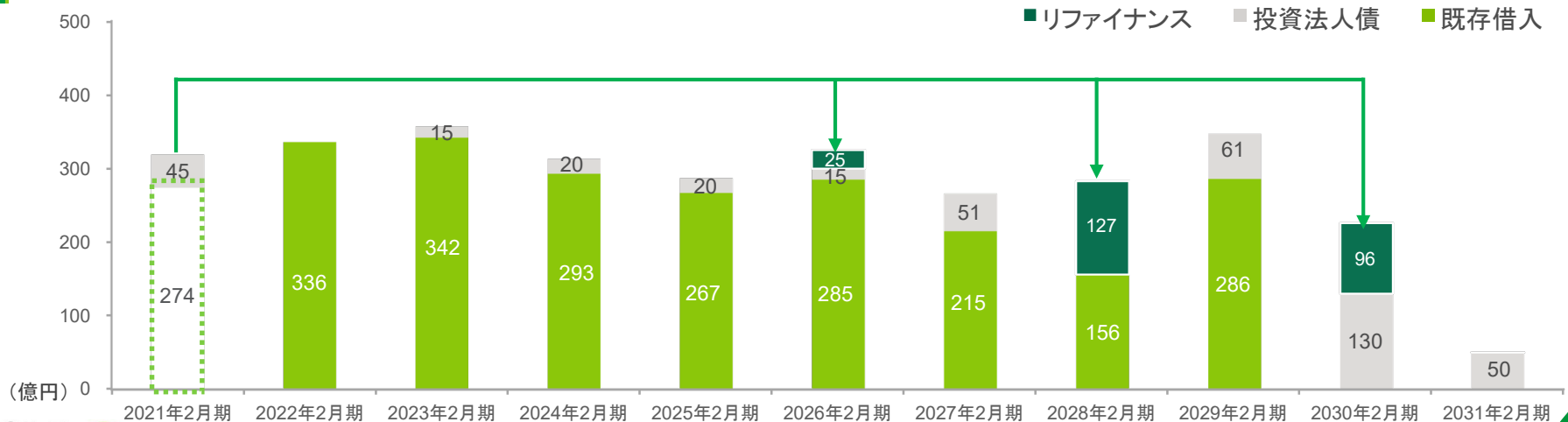
新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けた
金融市場の不安定化懸念

21年2月期までに返済期限の到来する借入金全てを
リファイナンスし、リスクコントロールを実施

アレンジャー：三井住友銀行 三菱UFJ銀行

	既存借入金	新規借入
借入金額	27,450百万円	24,850百万円
借入期間	5.4年	7.6年(+2.2年)
借入金利	0.65%	0.37% (▲28bps)

借入・投資法人債満期スケジュール

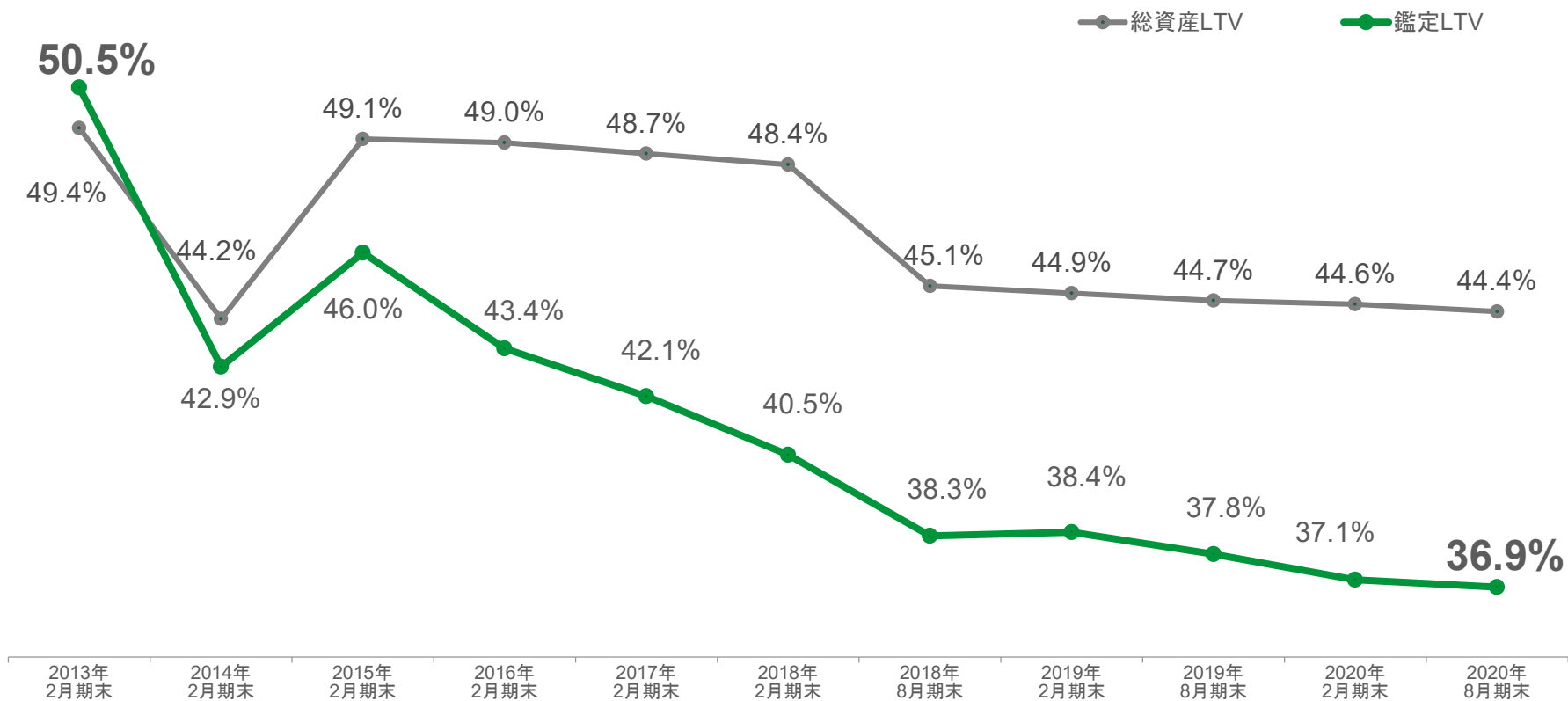


2020年8月期の取組み

適切なLTVコントロール

■ LTVの低下により、引き続き強固な財務基盤を維持

上場以来のLTV推移

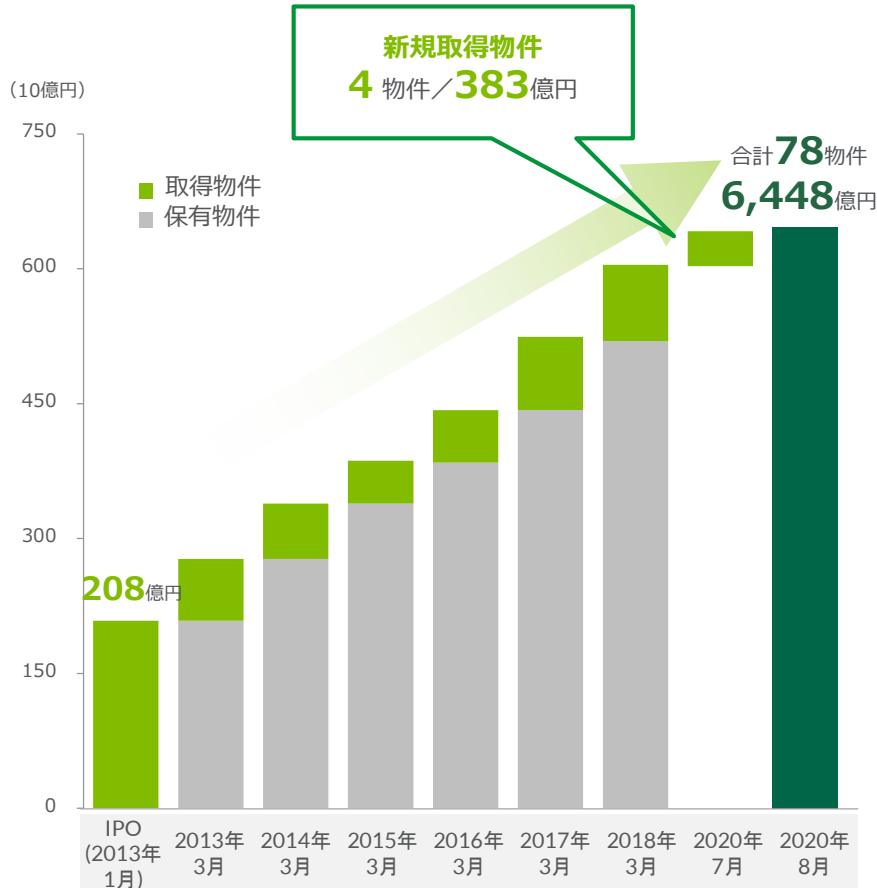


2020年8月期の取組み

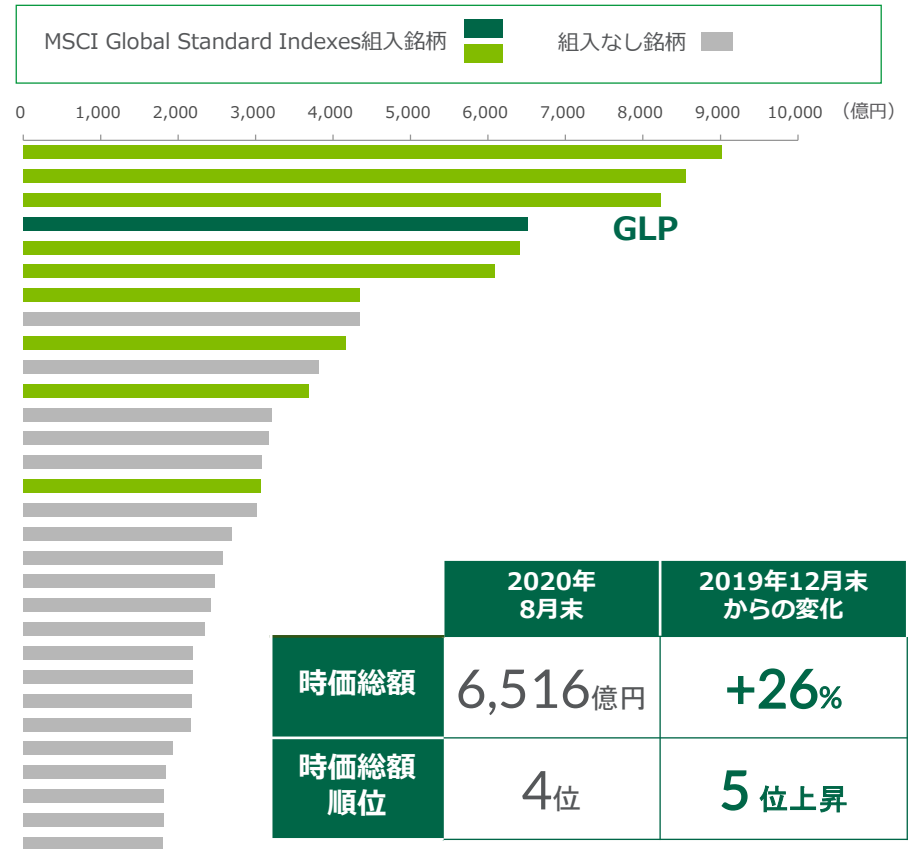
MSCI Global Standard Indexesへの組入れ

- 着実な外部成長と安定した運用実績により、
2020年6月にMSCI JAPAN INDEX(MSCI Global Standard Indexes)に組入れ

資産規模の成長



J-REITの時価総額（上位30銘柄）¹

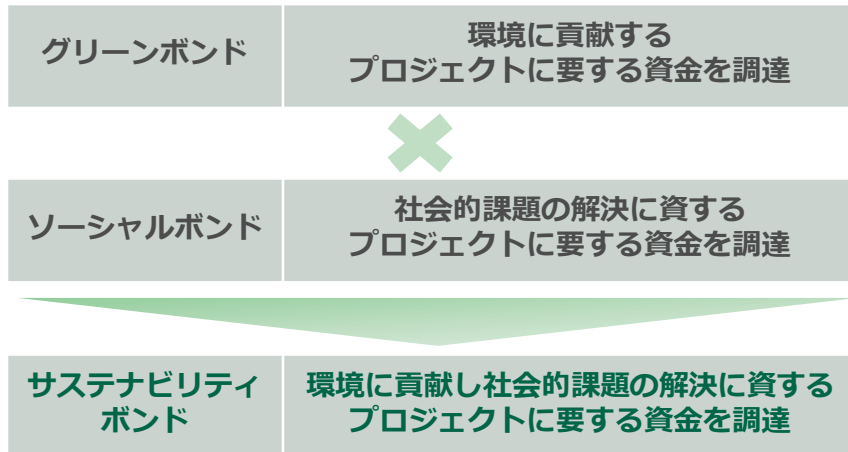


2020年8月期の取組み

ESGの取組み「環境」

- J-REIT初となるサステナビリティボンドを発行し、ESGの取組みを強化
- ESG領域に紐づく投資法人債の発行により新規投資家の需要を掘り起こし、参加15投資家のうち、7投資家が新規投資家¹

サステナビリティボンドとは



名称	第15回無担保投資法人債 (GLPサステナビリティボンド)
発行日	2020年9月25日
発行総額/年限	50億円/10年
利率	年0.51%
評価機関 (JCR)	「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「SU1 (F)」の評価を取得

対象サステナビリティ適格資産：GLP横浜



- 環境に配慮した先進的物流施設として、CASBEE不動産Sランクを取得



- 免震性・立地・地域との関係性等が評価され、行政と「津波発生時における施設等の提供に関する協定書」を締結



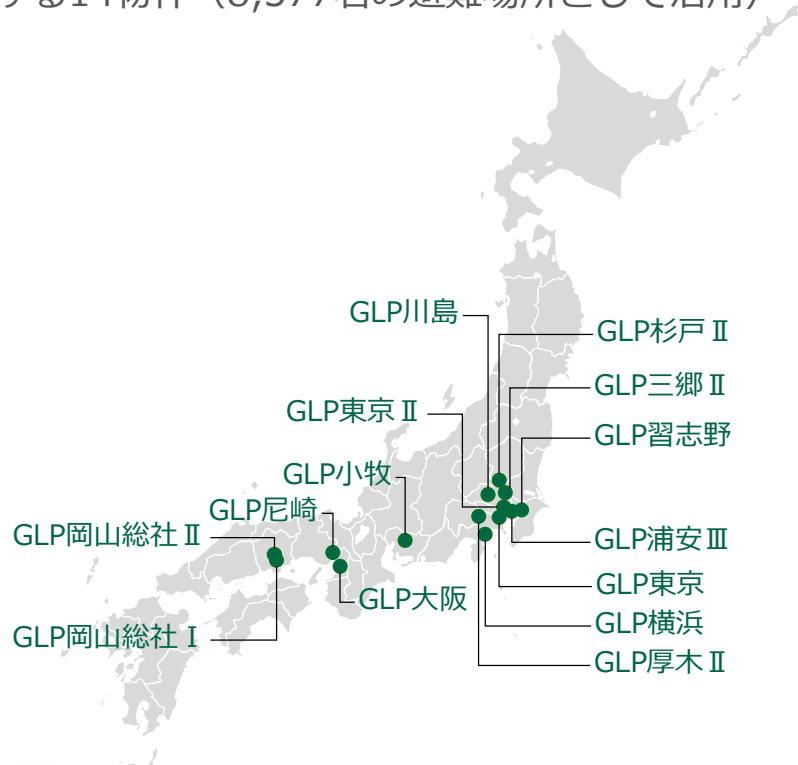
地域住民も参加した津波避難訓練

ESGの取組み「社会」

- 本投資法人が保有する14物件において、災害時の一時避難場所や災害拠点として提供することが可能

防災拠点として地域コミュニティへの貢献

- 避難場所・災害拠点として提供可能な全国に立地する14物件（8,577名の避難場所として活用）



GLP川島での事例

- 2020年9月に発生した台風12号の接近時に、防災協定に基づき、行政が施設への住民避難の対応依頼を要請



GLP川島

ESGの取組み「社会」

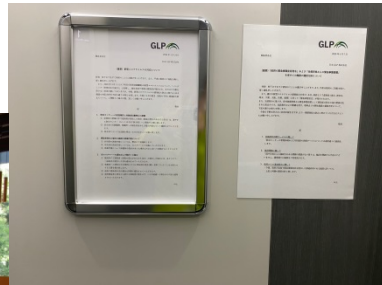
- 保有物件での感染拡大防止のため、スポンサーPM部門にて対応ガイドラインを策定
- 在宅勤務体制における、働き方ガイドラインの策定や月次メンタルヘルスチェックを実施

コロナ禍における保有物件への対応

- スポンサーのPM部門では、保健所の指導の下、対応ガイドラインを作成
- 消毒による拭き上げやソーシャルディスタンス確保等の施設対応を実施し、オペレーションの継続性を担保



日常的な清掃においても消毒を実施



感染対策POPの掲示



カフェテリアにおけるパーテーション設置

コロナ禍における従業員への対応

- 従前よりテレワーク体制を構築しており、在宅勤務による業務への支障は生じず
- 在宅勤務における従業員のケアを重要視し、働き方ガイドラインの策定や就労満足度/メンタルチェックを実施

「社員の声」で組織を変える



Energize your team with honest communication cycle

就労満足度/メンタルヘルス
チェックを実施

<p>9時・12時前後はエレベーターが混雑するので、なるべく避ける</p>	<p>自宅で検温計測した時はオフィスで検温→37.5度以上の場合は在宅勤務、または休む</p>	<p>マスク着用 手洗い・うがい・アルコール消毒</p>
<p>社内外問わずオンライン推奨 対面は、必要最少人数 受付にて検温、アルコール消毒</p>	<p>顧客訪問・現場への往訪は レンタカー・Times・社用車を使用する</p>	<p>パソコン、キーボード、携帯電話の アルコール消毒徹底</p>
<p>部門長は必要性を十分に検討し判断 原則日帰り出張</p>	<p>飲み物には必要に応じて担当者が用意 会議室使用後はテーブル、椅子の アルコールふき取りを実施</p>	<p>押印、郵送などオフィス勤務を必要とする業務は、ローテーションで担当する等、各部門で運用体制を整備する</p>

働き方ガイドラインの策定

ESGの取組み「ガバナンス」

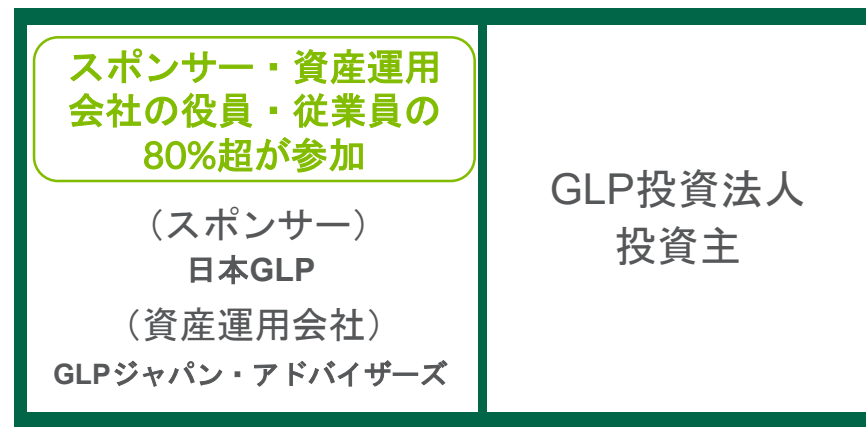
- 投資主総会にて補欠執行役員および監査役員の選任、投資機会拡大を見据えた規約変更を決議
- 5月より開始した持投資口会には、スポンサー・資産運用会社の役員・従業員の80%超が参加

ガバナンス安定化と投資機会の拡大 -第8回投資主総会-

- ガバナンス体制の安定強化を企図し、補欠執行役員および補欠監督役員の選任を決議
- 投資機会の更なる拡大を見据え、データセンターをはじめとする、研究施設や工場等を投資対象とする規約変更を決議



持投資口会によるアライメント強化



GLP投資法人の成長戦略

外部成長



- 物流REIT屈指のパイプラインを活用した継続的な外部成長の実現
- ブリッジファンドの活用による時宜を捉えた物件取得の実現

物件売却



- 豊富な含み益、物流REITトップの物件数というポートフォリオ特性を活かした物件売却による投資家への含み益の還元

内部成長



- 広範なネットワークを有するインハウスリーシングチームとの協業による強い賃料増額と安定稼働の両立
- インハウスに施設開発・運営の全ての機能を有するスポンサーとの協業による、アクティブアセットマネジメントを通じたNOI向上

財務/ESG



- ローン/ボンドの機動的な選定による金利コスト削減
- GLPグループのグローバルな知見を活かしたESG取組みの推進

今後の成長戦略

外部成長の蓋然性

- スポンサーである日本GLPは年間開発額1,000～1,500億を継続し、約1兆円もの巨大なパイプラインを保有

2021年開発物件(GFA:約75万㎡)



GLP ALFALINK 相模原I
(GFA:306,000㎡)



GLP ALFALINK 流山Ⅷ
(GFA:155,000㎡)



GLP ALFALINK 相模原IV
(GFA:106,000㎡)

リース
アップ



GLP常総
(GFA:61,000㎡)

リース
アップ



GLP八千代 III
(GFA:59,000㎡)

リース
アップ



GLP北本
(GFA:55,000㎡)



GLP野洲
(GFA:20,000㎡)

リース
アップ



GLP尼崎 III
(GFA:17,000㎡)

リース
アップ

今後のスポンサー・パイプライン¹



圧倒的な
スポンサーパイプライン

約1兆円

約400万㎡

2022年以降竣工物件群の一部



GLP名古屋守山
(GFA:43,000㎡)

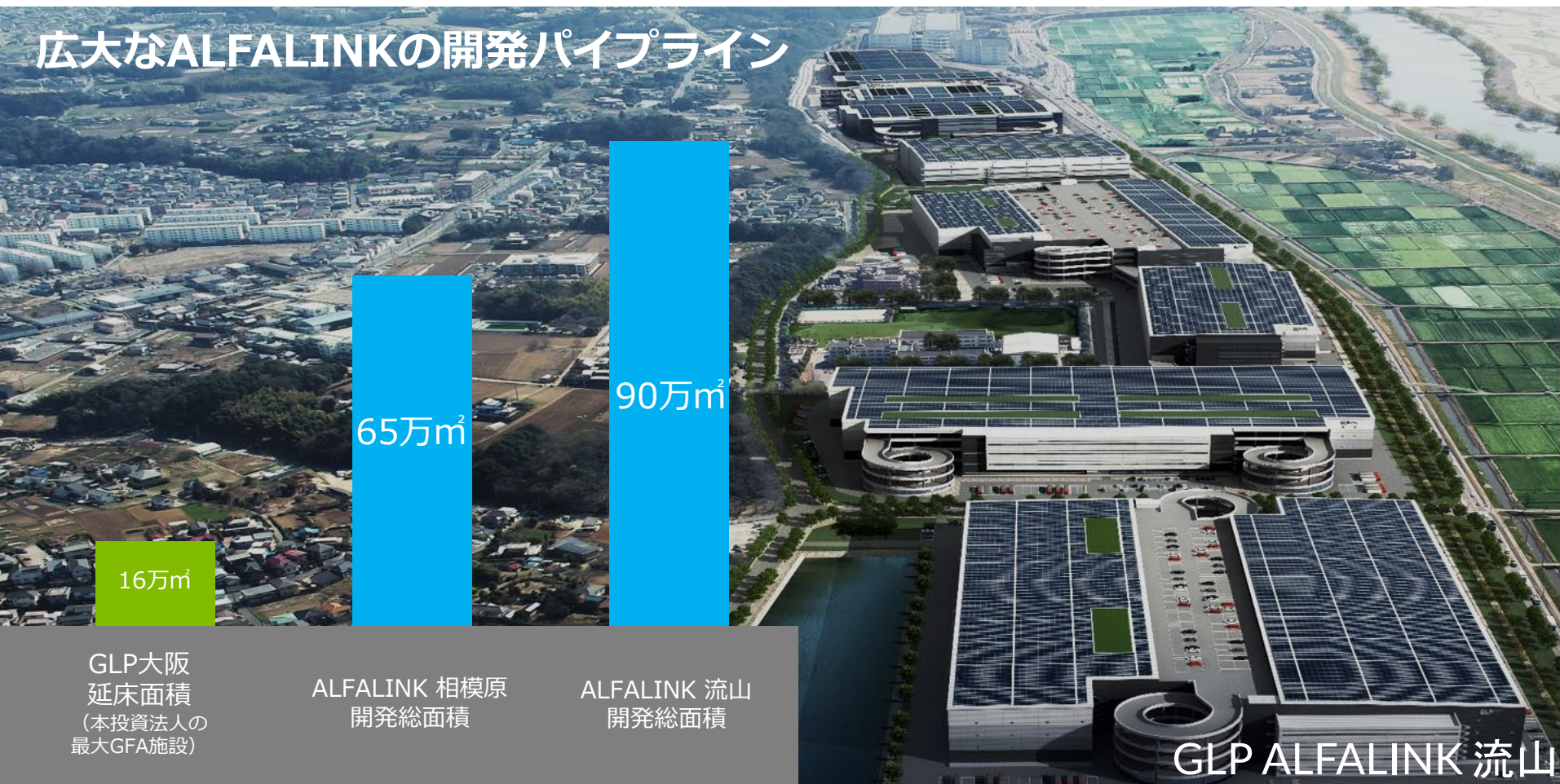


GLP岡山総社III(左端)
(GFA:32,000㎡)

ALFALINK始動

- 様々な物流のソリューションを提供するメガ・インダストリアル・パークに冠するALFALINKブランドの立ち上げにより、先進的物流施設は「次のステージ」へ

広大なALFALINKの開発パイプライン



ALFALINK:新たな価値を生む次世代物流施設

- 「ALFALINK」では、従来の物流施設での効率化・最適化を超えた、今までにない価値や事業を創造していく拠点となる施設づくりを目指す
- サプライチェーン統合のうねりの中、R&D施設やオフィスなどの複合機能の提供も可能

GLP ALFALINK 相模原 航空写真 (2020年9月末時点)



物流のシームレス化

	先進的物流施設	ALFALINK
川上物流 ↓	商品企画	◎
	生産	◎
	加工	◎
	保管	◎
川下物流	輸送	◎
	配送	◎

GLP ALFALINK 相模原 入居予定テナント

SAGAWA



- 佐川急便株式会社・西濃運輸株式会社は共に、ターミナルとして入居し、集荷・配送機能を提供予定。
- 関西・中部エリアに繋がる幹線輸送、圏央道を活用した拠点輸送、ラストワンマイル等、幅広い輸配送サービスを提供可能。
- 株式会社ギオンは、地元相模原の有力物流会社。
- 冷凍冷蔵を含む3温度帯での保管が可能なことを評価。

アクティブアセットマネジメントによるNOI向上

- インハウスにて施設開発・運営の全ての機能を有するGLPグループ独自の強みを活かし、多面的にNOI向上を目指す



NOI向上を実現

アクティブアセットマネジメントの実施

インハウスに施設開発・運営の全ての機能を有するGLPの強み

リーシングチーム

経験豊富かつ多様な経歴を持つ20名のチーム

プロパティマネジメントチーム

国内最大を誇る賃貸用物流施設を管理する総勢11名の専門チーム

GLPコンシェルジュ

カスタマーの物流課題を解決するサービスを提供



日本GLPキャピタルパートナーズ株式会社

GLPグループの事業拡大にリンクする戦略的投資

モノフル株式会社

先進テクノロジーを活用したソリューションを提供



monoful

プラスオートメーション株式会社¹

施設自動化へのソリューションを提供



アクティブアセットマネジメント

- ハード面・ソフト面の双方から顧客を全面的にサポートし、顧客リレーションにおける圧倒的な差別化を目指す

GLPコンシェルジュ

- 顧客のあらゆる物流課題を解決・支援するプラットフォーム
- GLPの強力なネットワークを活かし、課題を持つ企業と課題解決を提供できる企業との円滑なマッチングも実施

GLPのネットワーク力

施設出入企業数：**3,000**社/日

GLPコンタクト企業数：**15,000**社

顧客の課題へのソリューション

拠点最適化

輸配送のサポート

雇用支援

資材・備品の
安価での調達

施設運営支援

自動化の進展

電気代の削減

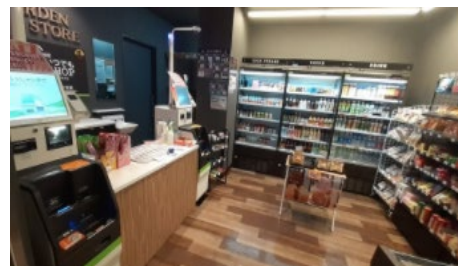
- インハウスPMチームは、GLPのスケールメリットを活用し、毎年電力会社の入札を実施し、電気代を削減
- より安価での顧客への電力提供を、リーシングの差別化に活用



GLPグループの年間電気使用量は、
一般世帯**20,000**世帯分

アメニティ業者の誘致

- コロナ禍の下、他アセットでは売店などのアメニティの売上が大きく影響を受ける一方、物流施設では殆ど影響無し
- アメニティ業者は物流施設への出店により意欲的になっており、より良い条件やサービスでのアメニティ業者の誘致を行うことで、顧客の利便性の更なる向上を実現



新規にGLP岡山総社I・II
にセルフレジ売店の誘致に成功

今後の成長戦略

物流の全ての課題解決を目指すソリューションプロバイダー

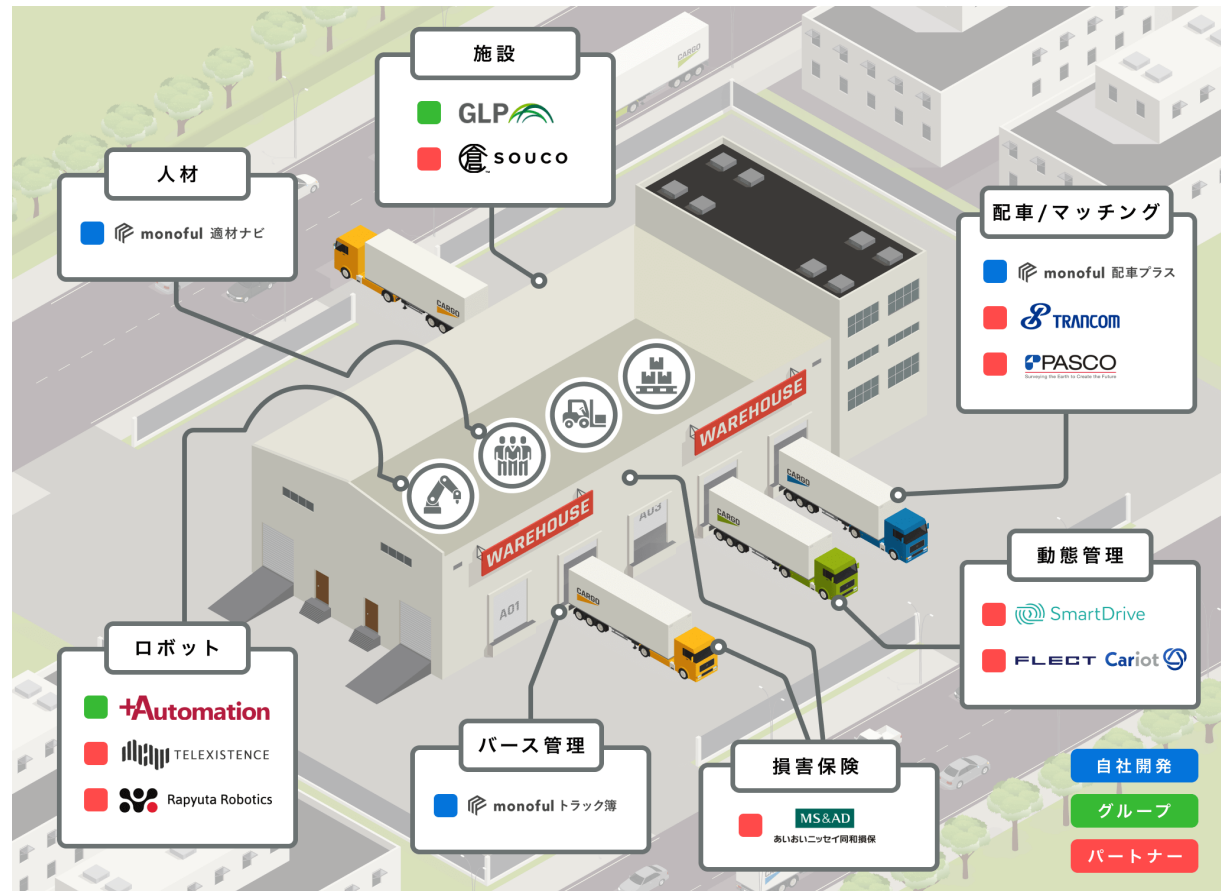
- 本投資法人では、8拠点において、先進テクノロジーを活用し、GLPグループであるモノフルが自社開発した先進SaaSサービスを利用

物流エコシステムの構築



- GLPグループはパートナー企業と共に、物流に関わる全ての人・企業に向けたソリューションをワンストップで提供できる物流エコシステムの構築を目指す

GLPグループとパートナー企業が提供するソリューションサービス





最適かつ効率的な物流を実現するために、シームレスでより開かれたサプライチェーンの仕組みをパートナー企業と共に構築し社会に提供

トラック簿

- トラック入出庫の効率化



株式会社パスコと業務提携を実施

- トラックの長時間待機問題を解消
- アプリ管理による作業負担を軽減
- データの蓄積・分析で更なる効率化を実施

配車プラス

- 配車・集車業務の効率化



株式会社トランコムと業務提携を実施

- 配車管理作業負担を大幅削減
- 配車状況を可視化・共有し輸送を効率化
- 素早いマッチングにより物量波動に対応

適材ナビ

- 短期スタッフの調達管理業務を効率化



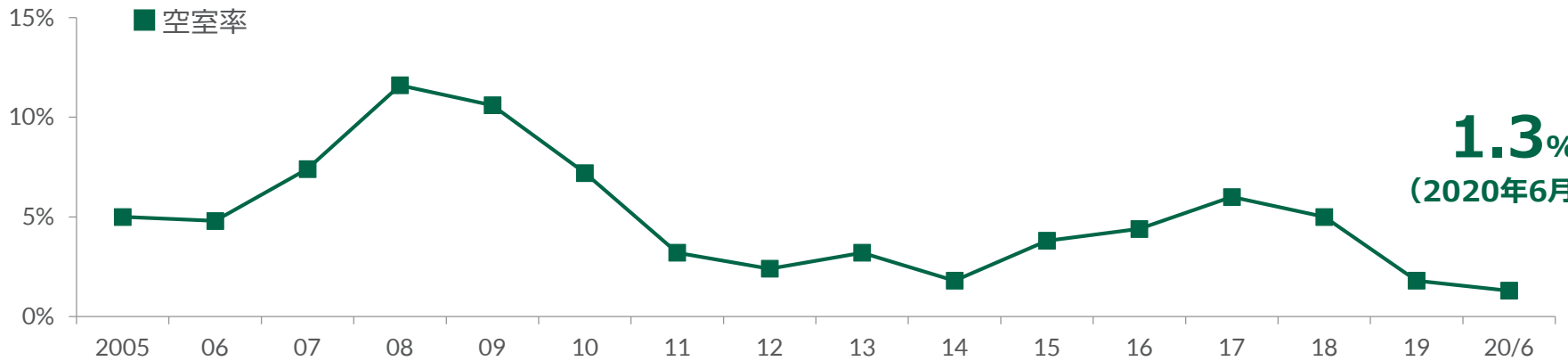
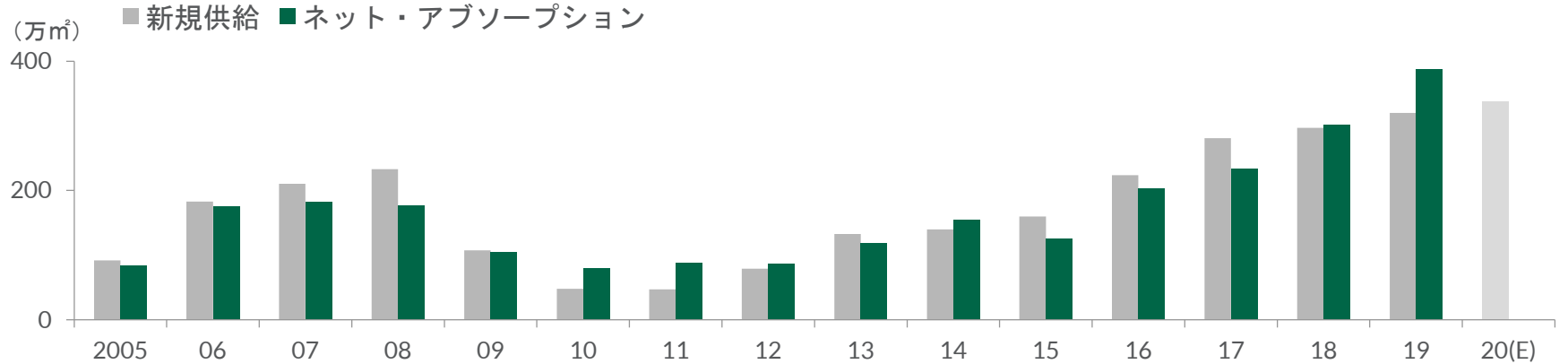
- 多数の派遣・紹介会社に一括依頼・回答確認が可能
- スタッフの勤怠受付をタブレット化することで、受付時の混雑回避
- 勤怠受付を日報とリンクし、勤怠情報の電子化による管理リスクの削減

物流不動産マーケット



力強い需要に支えられる物流不動産マーケット

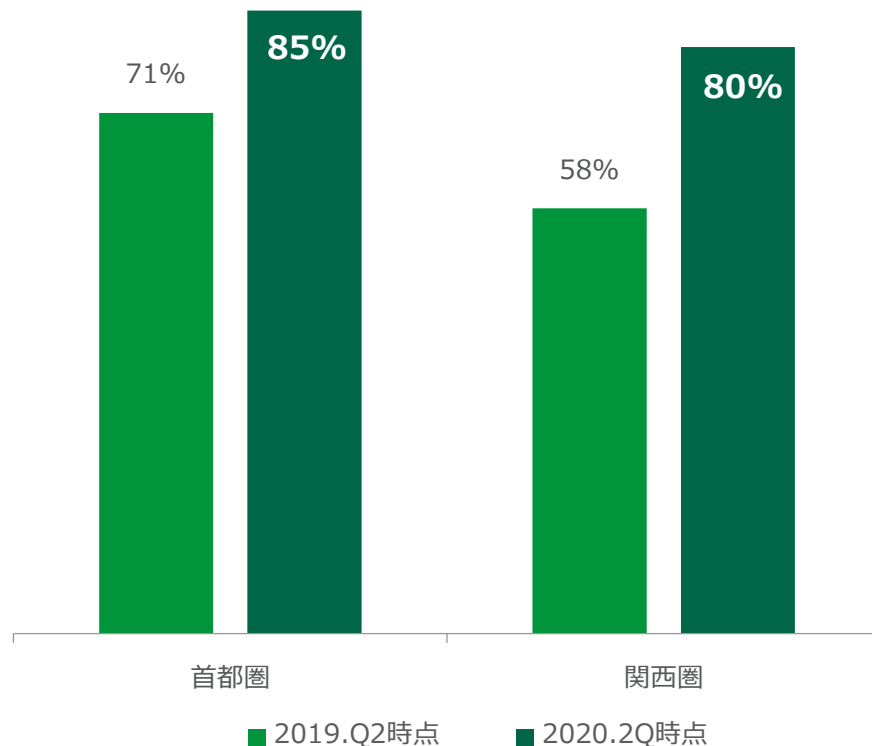
- Eコマースと3PLの拡大に支えられた旺盛な需要により、過去最高の供給下でも空室率は過去最低水準に低下



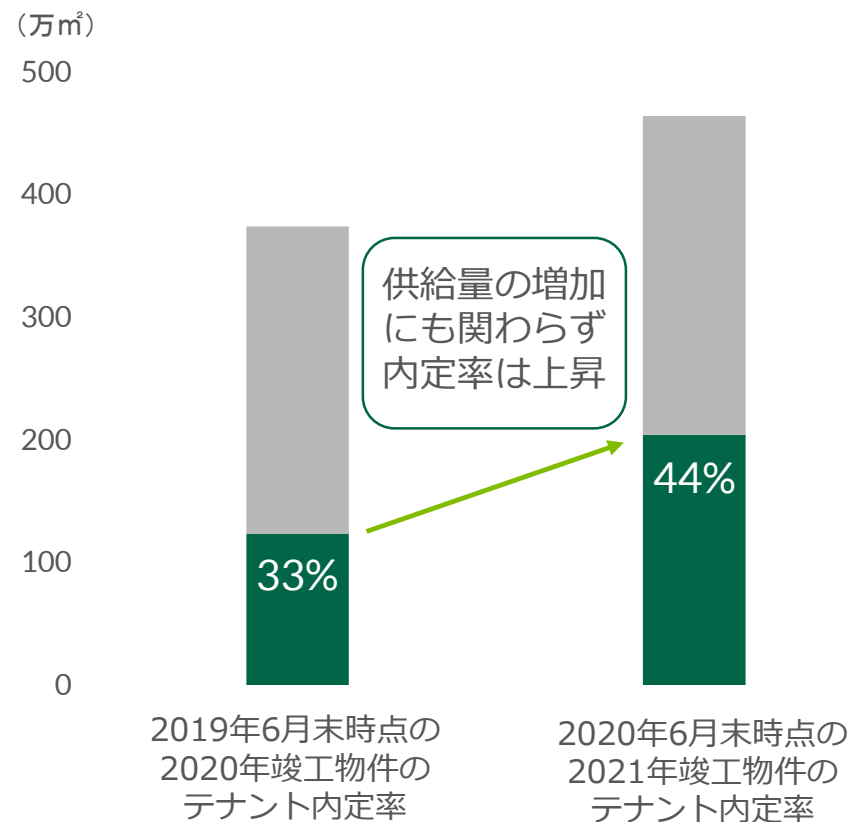
物流不動産マーケットの動向-1

- Q2時点で、2020年に新規に供給される床面積の80%以上がテナント内定済み
- 堅調なマーケット環境の下、2021年に予定される新規供給のうち既に40%以上が内定済み

新規供給物件のテナント内定率



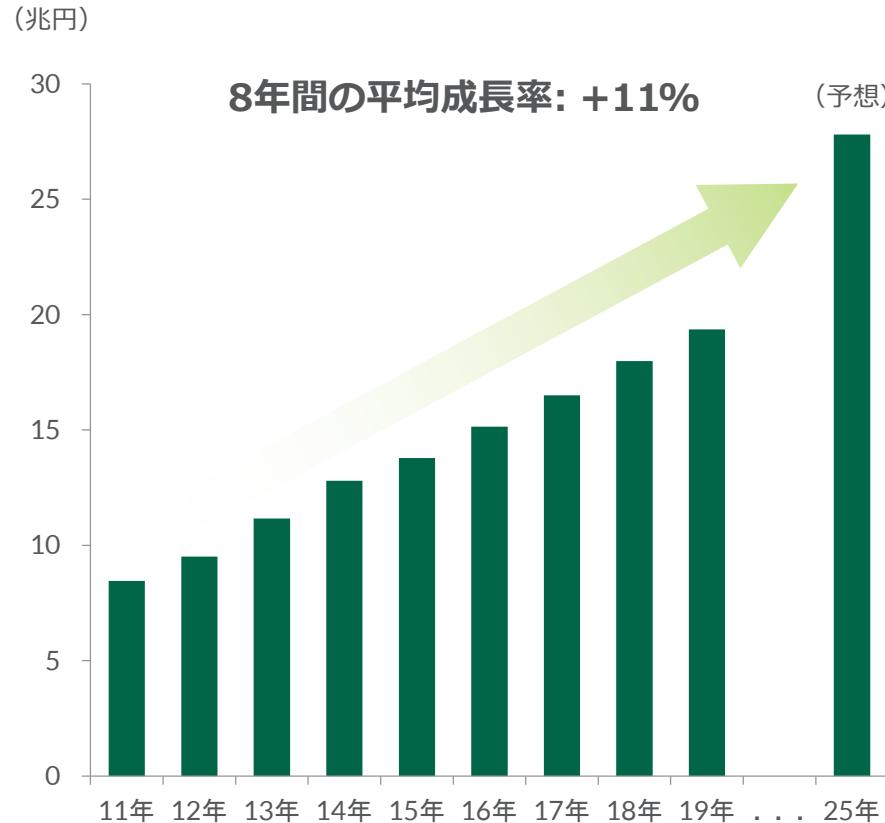
翌年の新規供給物件のテナント内定率



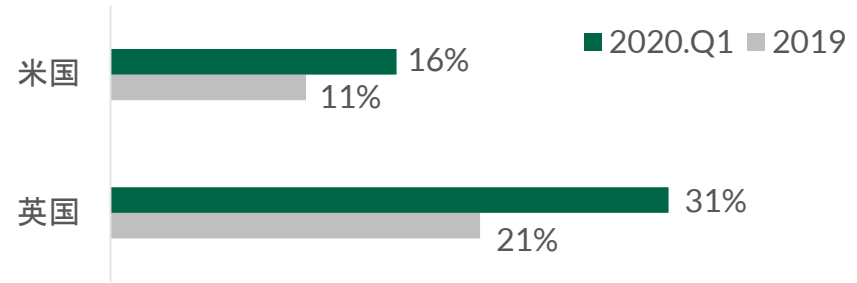
物流不動産マーケットの動向-2

- EC市場の継続的な拡大は、コロナ禍における巣ごもり消費の拡大により加速
- 配送効率性を重視するEC企業は、他テナントと比較し40%多い床面積をリース

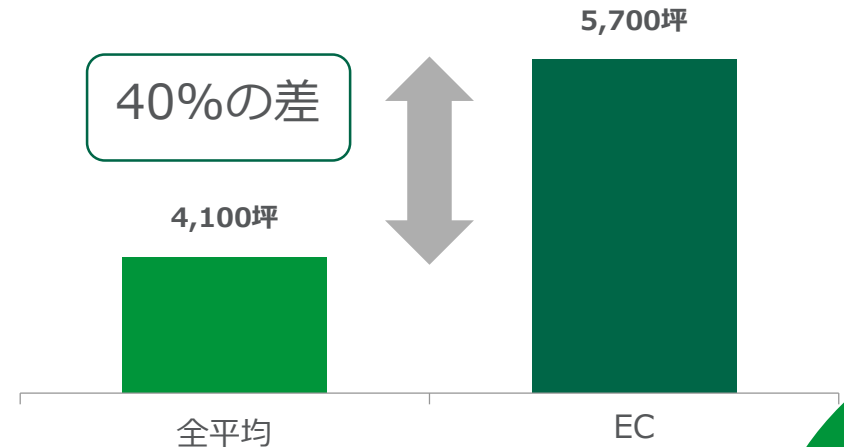
EC市場規模の推移



海外のコロナ禍におけるEC化率の変化



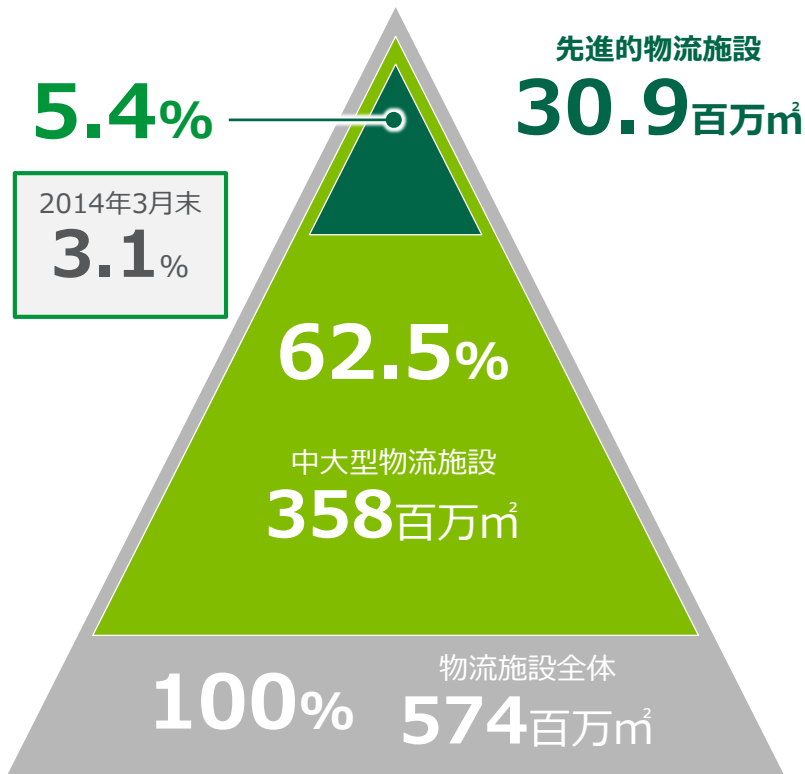
1件当たりの平均契約面積



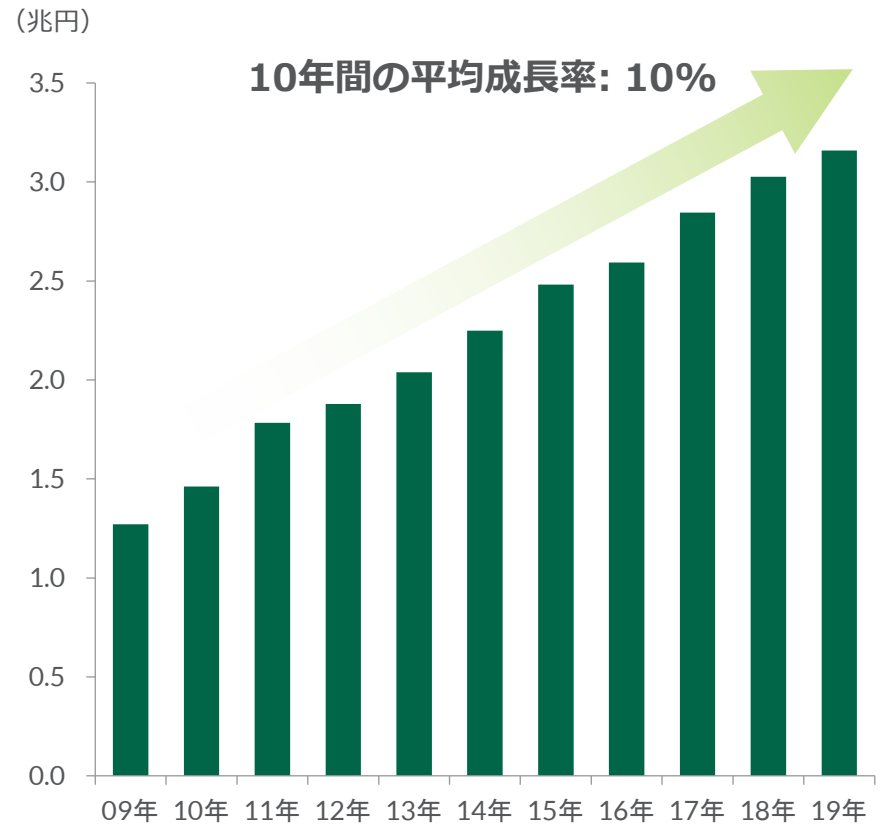
物流不動産マーケットの動向-3

- 先進的物流施設は日本国内の物流施設のわずか5%程度
- 企業が効率化の観点から物流機能を3PLへ外注する動きも、物流市場拡大を後押し

先進的物流施設の割合



3PL市場規模の推移



GLP投資法人の特徴

The background features a dark green field on the left, transitioning into a series of sweeping, curved bands of lighter green and white on the right, creating a dynamic, modern aesthetic.

物流REIT最大級の資産規模

物流REIT最大級
資産規模**6,448億円**

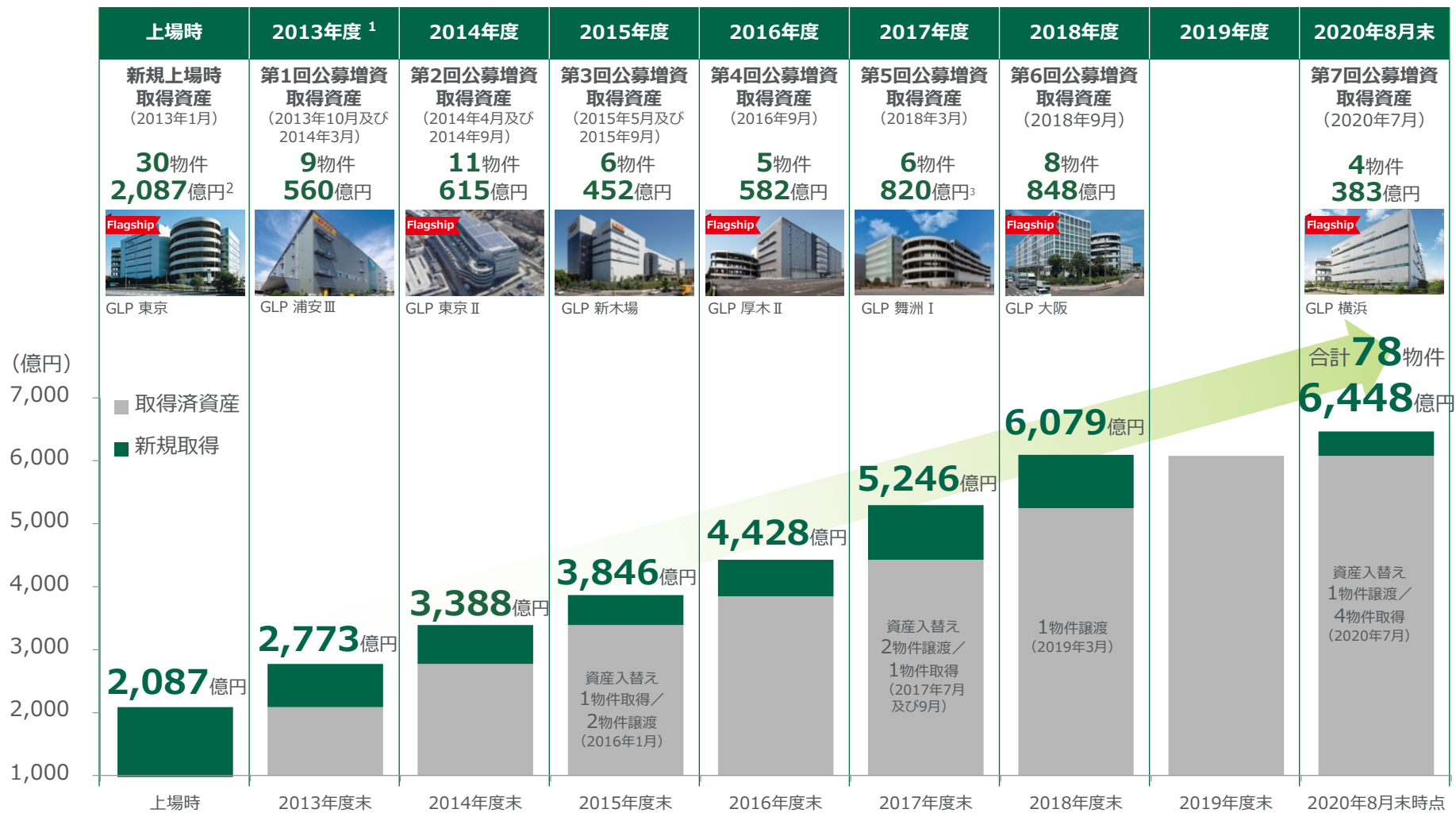
首都圏・関西圏を中心に、北海道から九州まで日本全国に保有

保有物件数**78物件**

大手EC・3PL企業から地場物流企業まで
幅広いテナントカバレッジ

総テナント数**144社**

強固なスポンサーサポートを活用した外部成長実績



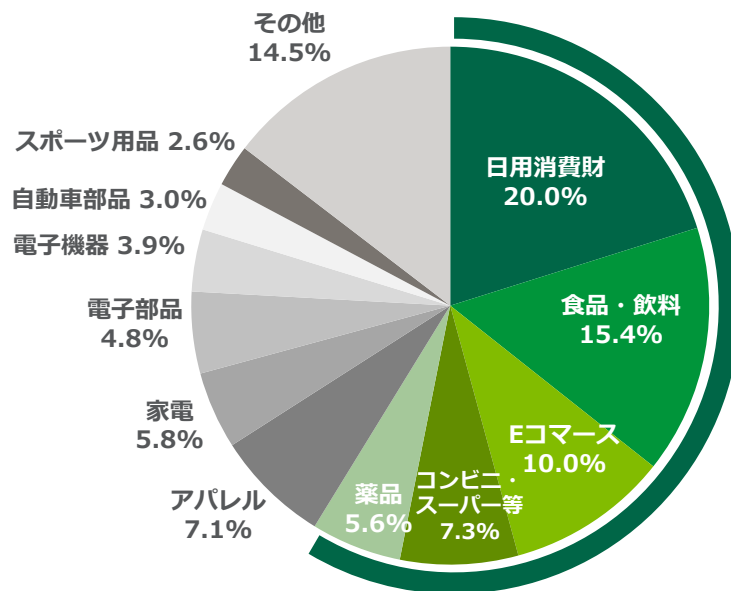
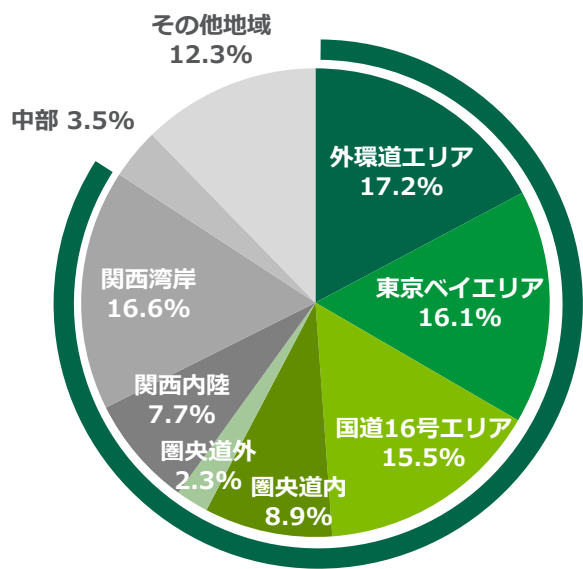
GLP投資法人の特徴

分散されたポートフォリオ

- 首都圏・関西圏に80%以上、最も需要が強い東京ベイ・外環エリアに33%が立地
- 景気変動の影響を受けにくい生活必需品取扱業者等を中心とした、分散された業種構成

物流好立地への高いエクスポージャー¹

分散されたエンドユーザー業種²

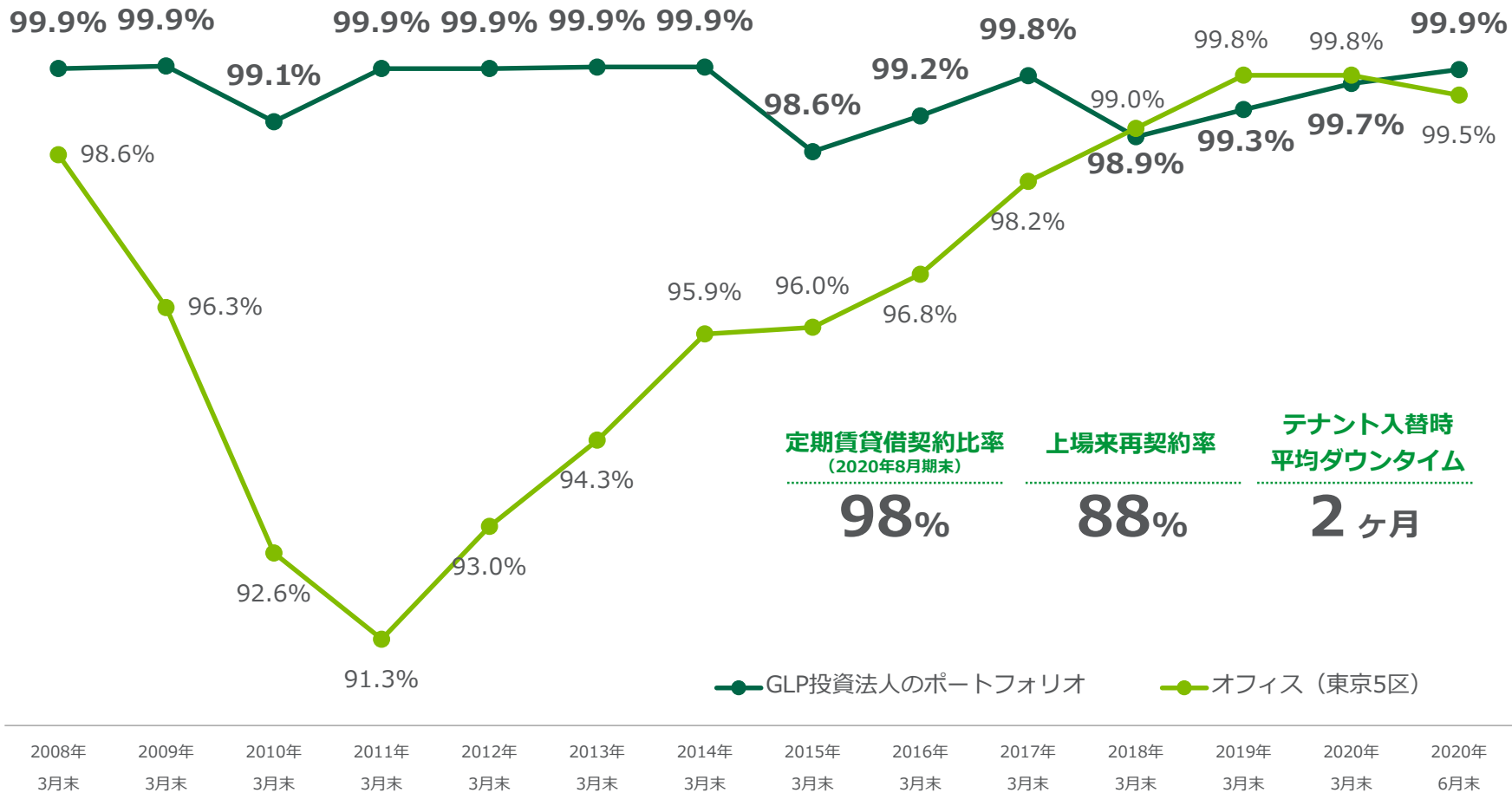


1. 取得価格ベースで算出。2020年8月末時点
2. 賃貸可能面積ベースで算出。2020年8月末時点

GLP投資法人の特徴

安定的に高い稼働率

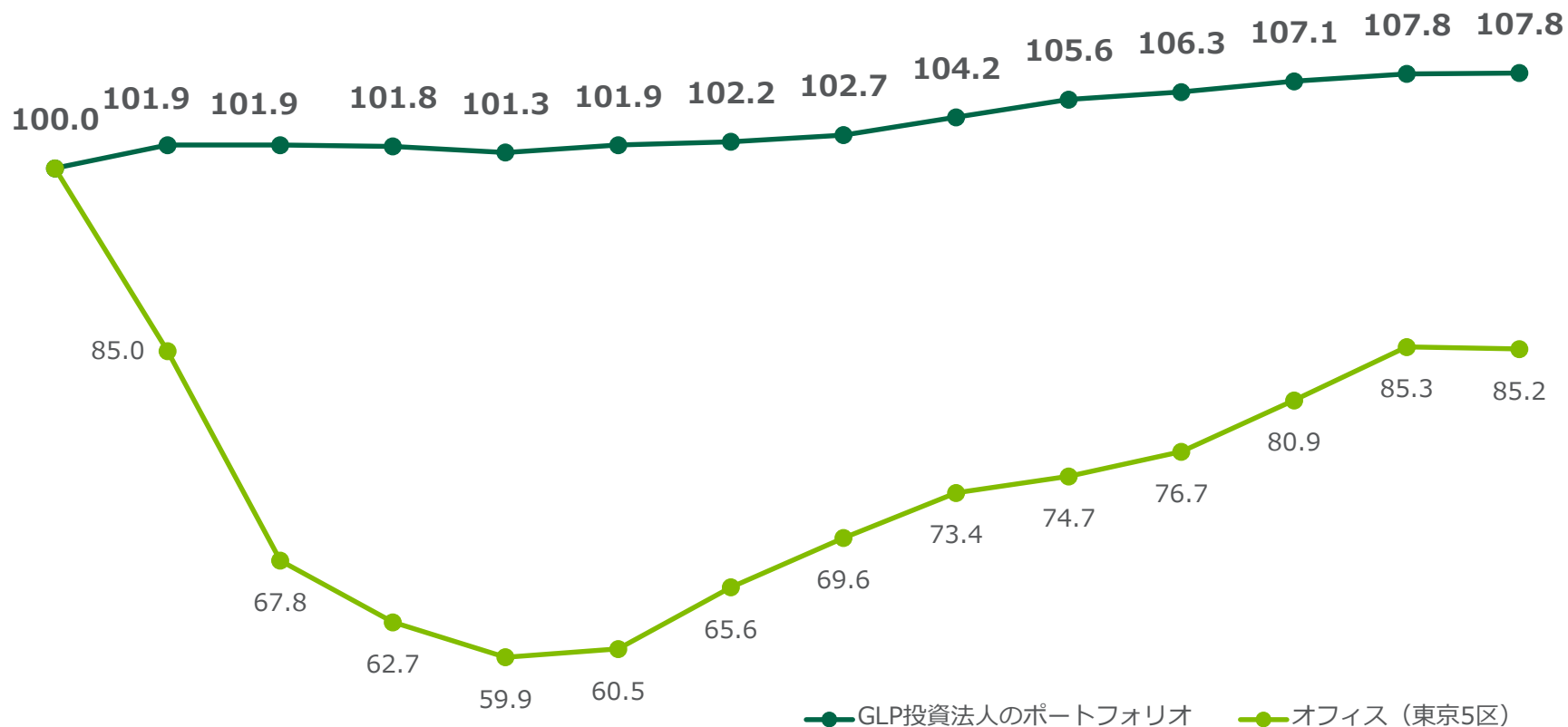
GLP投資法人のポートフォリオ稼働率とオフィス稼働率の推移



GLP投資法人の特徴

底堅い賃料水準の推移

GLP投資法人のポートフォリオ賃料水準とオフィス賃料水準の推移

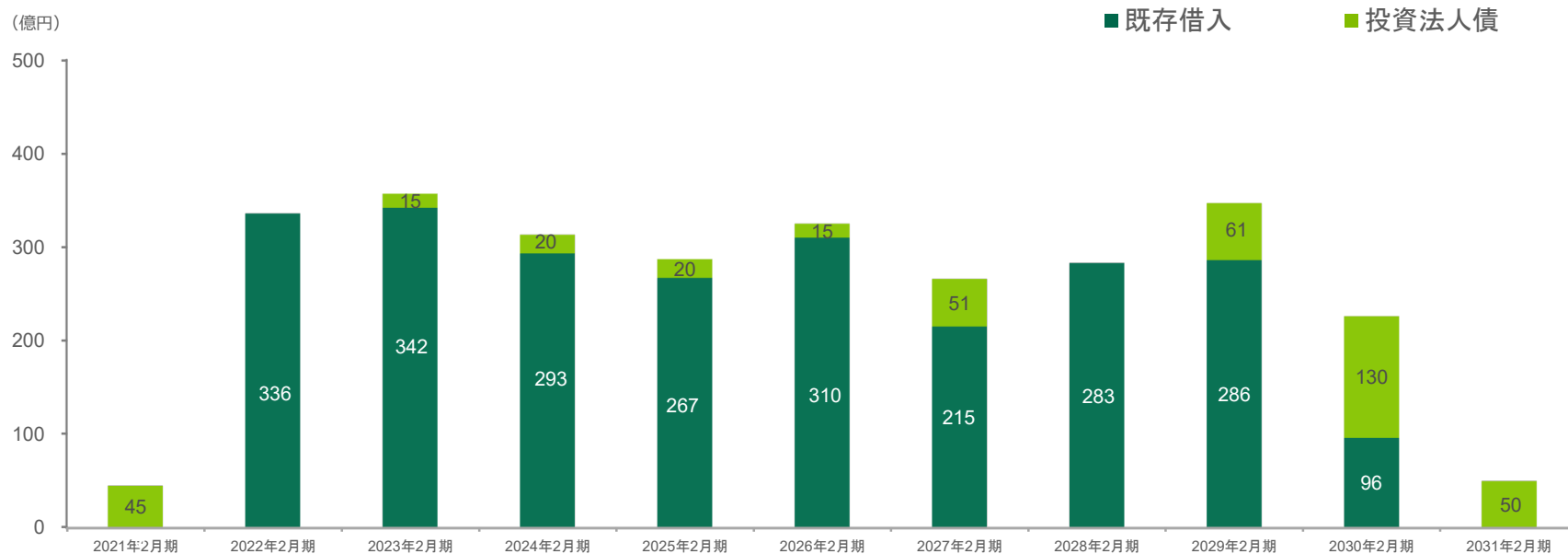


2008年 3月末 2009年 3月末 2010年 3月末 2011年 3月末 2012年 3月末 2013年 3月末 2014年 3月末 2015年 3月末 2016年 3月末 2017年 3月末 2018年 3月末 2019年 3月末 2020年 3月末 2020年 6月末

GLP投資法人の特徴

分散された返済期限

- 返済期限の分散により、安定した財務基盤を構築
- 第7回公募増資による物件取得時の短期借入金158億の長期化および固定化を完了



ポートフォリオ
に占める割合¹

1% 5% 6% 5% 4% 5% 4% 4% 5% 4% 1%

GLP投資法人の特徴

強固な財務基盤

高水準の格付の維持

信用格付 (JCR)
(2020年8月末)

AA (安定的)

信用格付AA以上¹
(2020年9月末)

全REIT
17 / 62 銘柄

物流REIT
3 / 9 銘柄

長期の資金調達・高い固定金利比率により安定した財務基盤を構築

平均借入期間

(2020年8月期末) (2020年10月13日)

7.2 年 → **7.6** 年

固定金利比率

(2020年8月期末) (2020年10月13日)

93.0 % → **98.6** %

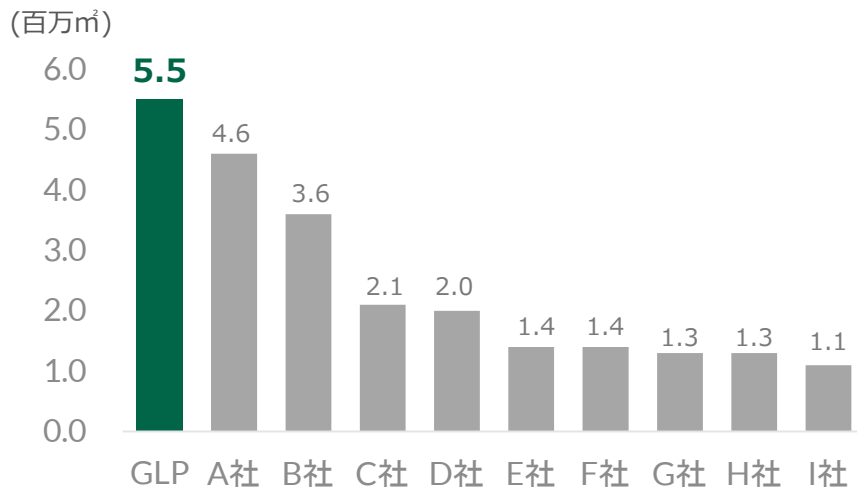
マーケットをリードするGLPグループの概要

日本GLPの概要

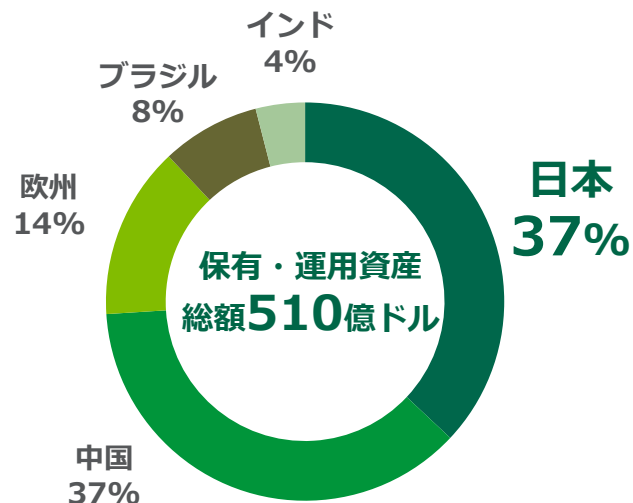
(2020年9月末日現在)



国内最大を誇る賃貸用物流施設の運営・管理面積¹



日本GLPは保有・運営資産でグループ拡大²



APPENDIX



2020年8月期：決算の概要（対期首予想比）

■ 売却・取得による効果、NOIの上振れ等により、当期純利益は期首予想比+754百万円を実現

項 目		A 期首予想 (4/15時点)	B 2020年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	19,078	19,893	815
	NOI	16,077	16,429	352
	営業利益	10,121	10,881	760
	経常利益	8,942	9,693	750
	当期純利益	8,941	9,695	754
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,624	2,831	207
	利益超過分配金を除く (1)	2,332	2,434	102
	利益超過分配金 (2)	292	397	105
その他	期末稼働率 ¹	99.9%	99.9%	±0.0%
	期中平均稼働率 ¹	99.8%	99.8%	+0.0%

2020年8月期

当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

+421 GLP西神の売却による効果

- ・ 売却益 492
- ・ 運用報酬の増加他 ▲62
- ・ NOI剥落 ▲9

+207 新規取得物件による効果

- ・ NOI増加 290
- ・ 減価償却費増加 ▲41
- ・ 増資・借入コスト ▲34
- ・ 運用報酬増加他 ▲8

+71 NOIの増加

- ・ 発電設備賃貸収入の増加 33
- ・ 水道光熱費減少 12
- ・ 賃料収入の増加 11
- ・ その他 15

+55 各種費用の減少

- ・ 減価償却の減少 9
- ・ その他コストの減少 60
- ・ 運用報酬の増加 ▲14

+754 (期首予想比)

2020年8月期：決算の概要（対前期比）

■ 売却・取得による効果、NOIの上振れ等により、当期純利益は期首予想比+820百万円を実現

項 目		2020年 2月期実績	B 2020年 8月期実績	B - A
運用状況 (百万円)	営業収益	18,841	19,893	+1,052
	NOI	15,872	16,429	+557
	営業利益	9,920	10,881	+960
	経常利益	8,841	9,693	+851
	当期純利益	8,875	9,695	+820
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,609	2,831	+222
	利益超過分配金を除く (1)	2,315	2,434	+119
	利益超過分配金 (2)	294	397	+103
その他	期末稼働率 ¹	99.4%	99.9%	+0.5%
	期中平均稼働率 ¹	99.7%	99.8%	+0.1%

2020年8月期

当期純利益の主な差異要因（金額単位：百万円）

+421	GLP西神の売却による効果	
	・ 売却益	+492
	・ 運用報酬の増加他	▲62
	・ NOI剥落	▲9
+207	新規取得物件による効果	
	・ NOI増加	+290
	・ 減価償却費増加	▲41
	・ 増資・借入コスト	▲34
	・ 運用報酬増加他	▲8
+276	NOIの増加	
	・ 発電設備賃貸収入の増加	+191
	・ 修繕費等費用減少	+76
	・ 賃料収入の増加	+54
	・ 損保保険料値上等	▲45
	各種費用の増加	
	・ 期限前弁済による一時費用等	▲76
	・ その他コストの増加	▲8
▲84		
+820	(対前期比)	

2020年8月期、2021年2月期 業績予想の概要

■ 21年2月期予想当期純利益は、GLP廿日市の売却、NOIの増加により前期比+665百万円

項 目		A 2020年 8月期実績	B 2021年 2月期予想 ¹	B - A	2021年 8月期予想 ¹
運用状況 (百万円)	営業収益	19,893	20,823	930	19,621
	NOI	16,429	16,620	190	16,382
	営業利益	10,881	11,466	584	10,306
	経常利益	9,693	10,362	669	9,195
	当期純利益	9,695	10,361	665	9,193
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1) + (2)	2,831	2,887	56	2,594
	(1) 利益超過分配金 を除く	2,434	2,601	167	2,308
	(2) 利益超過分配金	397	286	▲111	286

2021年2月期

当期純利益の主な差異要因 (金額単位：百万円)

+919 GLP廿日市の売却による効果

・ 売却益	+1,078
・ 運用報酬の増加他	▲106
・ NOI剥落	▲53

+280 NOIの増加

・ 新規取得物件のNOI	+556
・ 賃料収入の増加	+42
・ 発電設備賃貸収入の減少	▲241
・ 水光熱収入の減少	▲28
・ その他営業費用の増加	▲49

▲447 GLP西神の売却効果剥落**▲87** その他

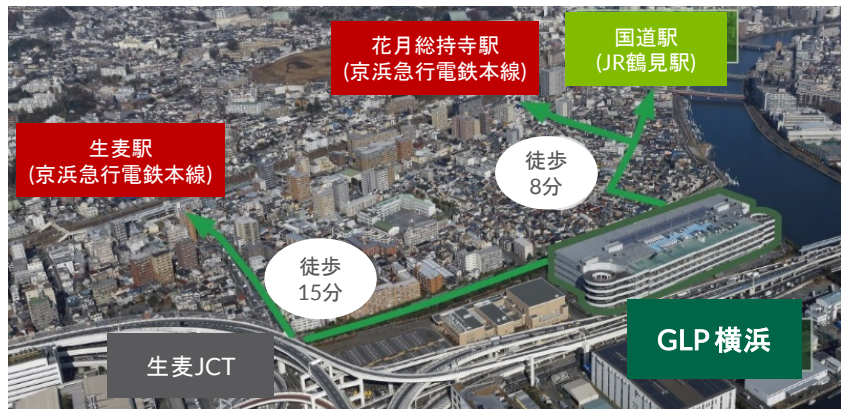
・ 運用報酬の増加	▲79
・ 減価償却費の増加	▲59
・ その他コストの増加	▲33
・ 前期期限前弁済による 一時費用の剥落	+64
・ ファイナンスコスト減少	+20

+665 (対前期比)

第7回公募増資取得物件：GLP 横浜（準共有持分 40%）



GLPグループ
開発物件



湾岸と内陸の要所への高い交通利便性

- 隣接する首都高速道路横羽線「生麦」ICを経由して、羽田空港及び東名高速道路までアクセス可能なことに加え、横浜港へもアクセス容易な希少な好立地
- 京浜急行電鉄本線「生麦」駅まで徒歩約15分の場所に立地しており、通勤利便性が高く、雇用の確保に有利

テナントの事業活動をサポートする最新設備を完備

- マルチテナント型の大型物流施設で、ダブルランプウェイによりスピーディーな各階アクセスが可能
- 免震構造を備えており、BCP（事業継続性）に強く安全性の高い先進的物流施設

安定した高い稼働率

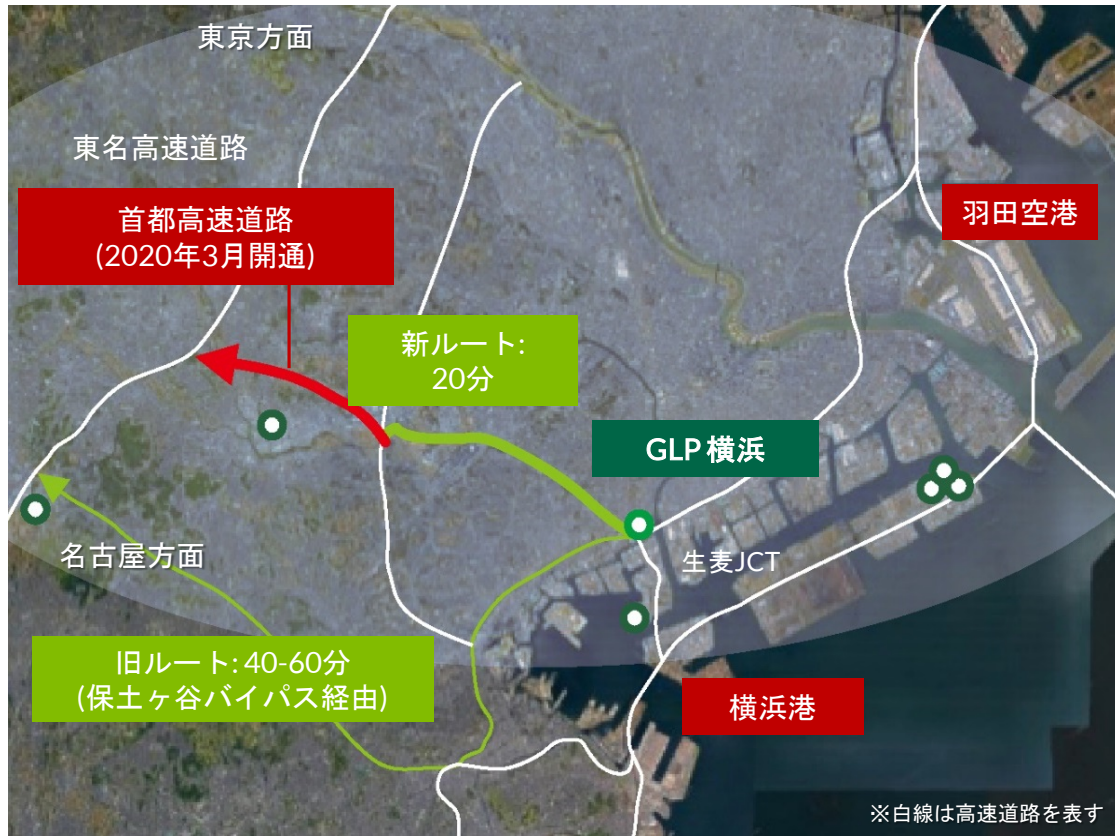
- 2005年竣工以降、平均稼働率は常に99%以上を維持し高い安定性を有する

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	16,148百万円
鑑定評価額	17,000百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
賃貸可能面積 ¹	38,124.97m ²
建築時期	2005年6月

第7回公募増資取得物件：GLP 横浜（準共有持分 40%）

湾岸・内陸部への優れたアクセス

- 羽田空港及び東名高速道路までアクセス可能なことに加え、横浜港へもアクセス容易な希少な好立地であり、首都圏への配送に加えて、全国広域配送にも優れた拠点

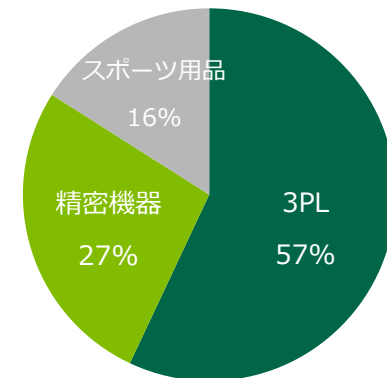


直近の契約更改

- 希少な立地、賃料ギャップを活用し、直近の契約更改3件の平均賃料増額率は+5.9%を達成

契約更改数	3件
契約更改面積	約25,000㎡
平均賃料増額率	5.9%

テナント構成



第7回公募増資取得物件：GLP 川島



GLPグループ
開発物件



圏央道「川島」IC至近の高い優位性を持つ立地

- 圏央道「川島」ICから約1.0kmの距離に所在し、関越道や東北道まで車でおよそ20分と高いアクセス性を有するとともに、複数の大手運送会社のターミナルにも近接し、広域配送拠点として効率的な運用が可能

雇用確保に有利な立地

- 至近のバス停から、ターミナル駅である「川越」駅（JR及び東武東上線）まで30分以内であり、高い交通の利便性を有し、雇用確保に有利

多様な用途に対応できる柔軟性に優れた築浅マルチ物件

- スロープを備え、1F・2Fにダイレクトアクセスが可能。1Fは高床バスと低床バスの複合構造、2Fにはメザニンフロアの設置が可能であり、多様な用途に対応が可能な競争力のある物流施設
- 制震ブレースの採用及び非常時のバックアップ電源設備の採用により、テナントのBCP（事業継続計画）のサポートも提供

所在地	埼玉県比叡企郡
取得価格	12,150百万円
鑑定評価額	12,400百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能面積	42,187.92㎡
建築時期	2017年3月

第7回公募増資取得物件：GLP 川島

圏央道「川島」ICに近接、関越道及び東北道の双方にも良好なアクセス



低床バスと高床バスの組み合わせによって多様なテナントニーズに対応

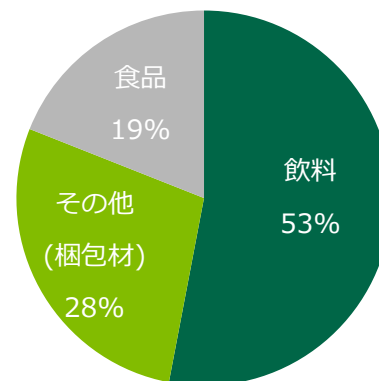
- 1Fは2.5tフォークリフトが走行可能かつ低床バスを備え、一般的な荷物に加え重量物を扱うテナントの需要にも対応が可能
- 現在は飲料系テナントが入居



ランニングコストを削減しながら快適性を実現

- 大型シーリング・ファンの標準設置、全館LED照明により、環境に配慮した運営を実現

テナント構成



第7回公募増資取得物件：GLP 船橋Ⅳ

第三者物件



従前より多数の工場・物流拠点の集積による底堅い需要を期待できる好立地に所在

- 都心から約20km圏内の好立地にあり、工業系施設が多数集積し、近隣の本投資法人の既保有物件でも増床ニーズがあり、底堅い賃貸需要を見込めるエリアに位置
- 最寄駅であるJR京葉線「南船橋」駅より約16分と徒歩圏内であり、周辺居住人口も多く、通勤従業員の確保にも適した立地

本物件の第三者からの取得理由

- GLPグループと強固な関係にある現在の入居テナントである大手宅配企業の重要拠点であることに加え、各種の建物改修や設備の増設等を実施することによりテナントが利用しやすい仕様を具備しており、安定的な稼働が期待できる
- 需要が強い首都圏湾岸エリアに立地。2019年の新規供給物件も満室稼働するなど、継続的な需要が期待できることに加えて、空調設備等を備えた本物件は高い希少性を有する



所在地	千葉県船橋市
取得価格	7,710百万円
鑑定評価額	8,240百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
賃貸可能面積	31,756.60㎡
建築時期	1993年10月

第7回公募増資取得物件：GLP 東扇島Ⅱ



物流施設に最適な立地

- 首都高速道路湾岸線「東扇島」ICまで約2.2kmに立地し、東京都心部や横浜等の大消費地へのアクセスに優れている物流適地に位置する

立地の利便性がさらに向上するポテンシャルを有する物流拠点

- 東扇島ふ頭から川崎市内方面への橋や、川崎市と羽田空港を連結する羽田連絡道路が今後開通予定のため、エリアの交通配送利便性の更なる向上が見込めるエリアに立地

本物件の第三者からの取得理由

- GLPグループと強固な関係にある現在の入居テナントが開発した物件であり、竣工時よりオペレーションの主要拠点として長期間継続して利用中であり、今後も引き続き安定した稼働が期待できる
- 床荷重が1.5t/m²-2.45t/m²、有効天井高が5.5m以上のスペックを有し汎用性が高く、倉庫面積の約半分に空調を導入済など、機能性の高い物流施設



所在地	神奈川県川崎市
取得価格	2,365百万円
鑑定評価額	2,510百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
賃貸可能面積	11,362.32m ²
建築時期	1991年3月

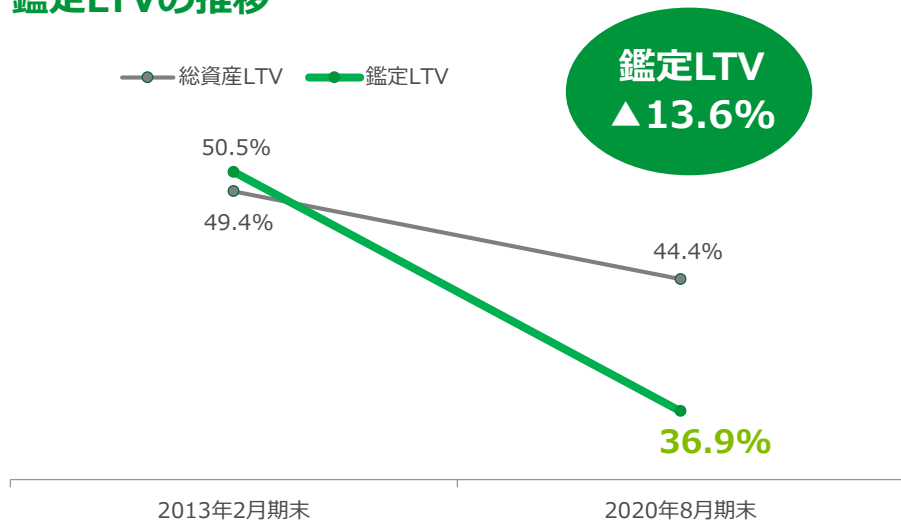
豊富な含み益¹の状況

■ 上場以来積上げた豊富な含み益¹により、財務基盤の安定化が進捗

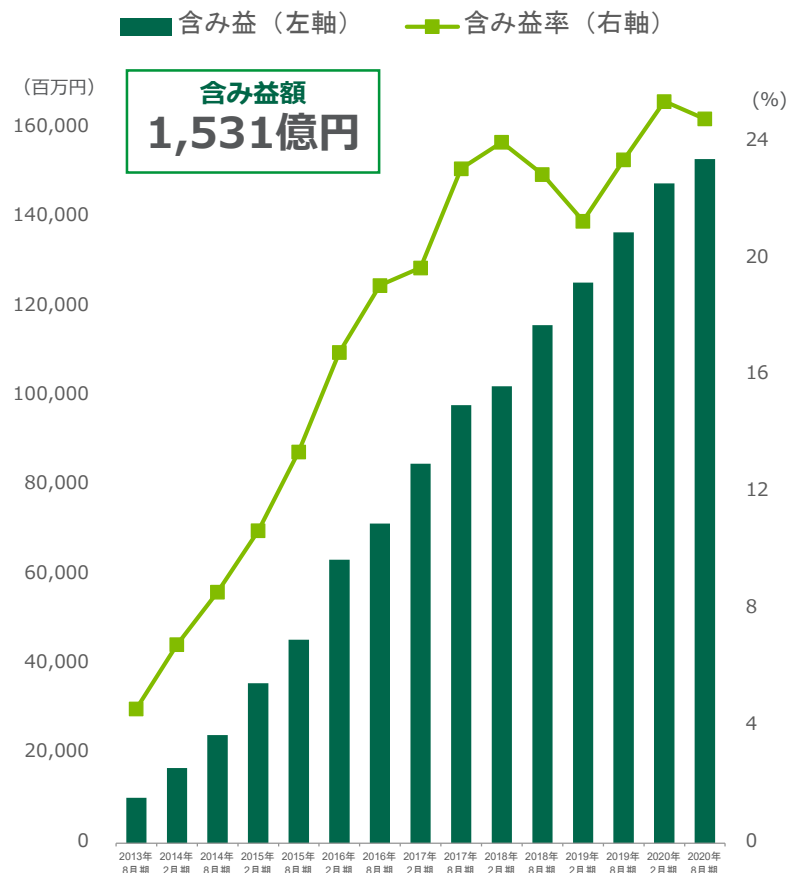
直近の含み益率



鑑定LTVの推移



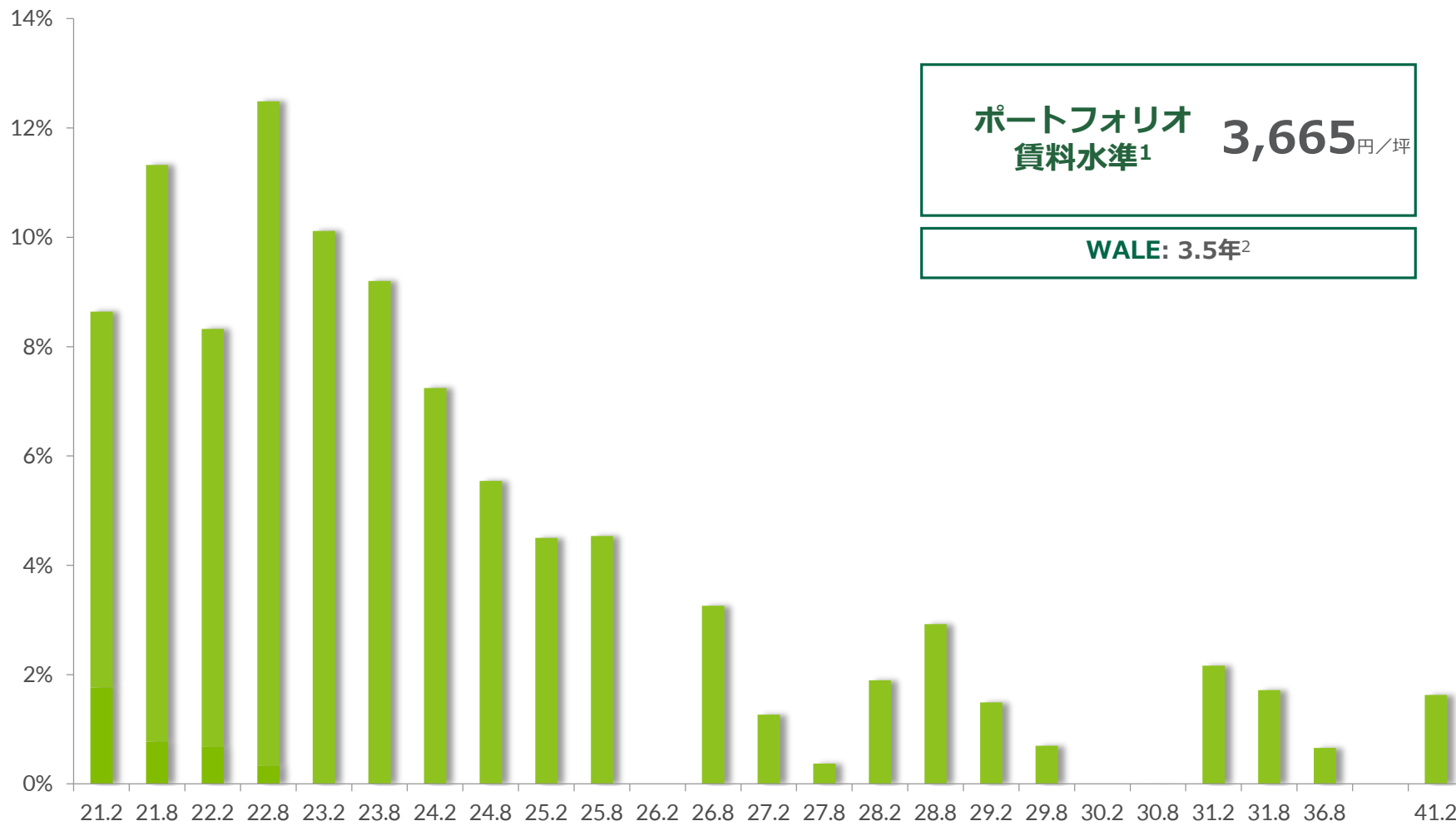
含み益の推移



1. 含み益=期末算定価格-期末簿価にて算出しています。
 2. 含み益率=含み益(期末算定価格-期末簿価)/期末簿価を四捨五入して算出しています。
 3. 2020年9月末時点

賃貸借契約満期の分散状況

賃貸借契約満期の分散状況



有利子負債の状況

有利子負債残高

2020年8月期末時点

借入金合計	248,200百万円	(87.4%)
投資法人債合計	35,700百万円	(12.6%)
有利子負債合計	283,900百万円	(100.0%)

2020年10月13日時点

借入金合計	243,200百万円	(85.7%)
投資法人債合計	40,700百万円	(14.3%)
有利子負債合計	283,900百万円	(100.0%)

投資法人債の状況

銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限
第2回無担保投資法人債	2,000	0.980%	2014年7月30日	2024年7月30日
第3回無担保投資法人債	4,500	0.510%	2014年12月26日	2020年12月25日
第4回無担保投資法人債	1,500	0.680%	2014年12月26日	2022年12月26日
第5回無担保投資法人債	3,000	1.170%	2014年12月26日	2026年12月25日
第6回無担保投資法人債	1,500	0.889%	2015年6月30日	2025年6月30日
第8回無担保投資法人債	1,100	0.450%	2016年11月28日	2026年11月27日
第9回無担保投資法人債	1,000	0.470%	2017年2月27日	2027年2月26日
第10回無担保投資法人債	2,000	0.230%	2018年7月9日	2023年7月7日
第11回無担保投資法人債	1,000	0.560%	2018年7月9日	2028年7月7日
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	5,100	0.680%	2018年12月20日	2028年12月20日
第13回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	8,000	0.608%	2019年7月8日	2029年7月6日
第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	5,000	0.550%	2019年11月27日	2029年11月27日
第15回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	5,000	0.510%	2020年9月25日	2030年9月25日
合計	40,700			

ESGの取組み「環境」

グリーンリース¹契約率 100% (2020年8月期末実績)

グリーンリース契約率

100%

(2020年8月期末実績)

- 2020年8月期に締結した定期賃貸借契約は、全てがグリーンリース契約
- テナントと協働した環境への取組みを強化

サステナビリティボンド・グリーンボンドの発行



- 2020年9月にJ-REIT初となるサステナビリティボンド50億円を発行（対象資産：GLP横浜）
- 2020年8月期末時点のグリーンボンド既発行額累計は181億円

CASBEE評価の取得

- 新たに2物件で「CASBEE 不動産評価認証」を取得し、CASBEE取得物件は29物件に拡大（GLP横浜：評価ランク「S」 GLP寝屋川：評価ランク「A」）

評価ランク ★★★★★ (Sランク) の例



GRESBリアルエステイト評価の取得



- 2019年「GRESB評価」にて、5年連続で最高位の「Green Star」評価を獲得
- 「GRESBレーティング」にて、4年連続で「4 Star」の評価を獲得

BELS評価の取得例

評価ランク ★★★★★



評価ランク ★★★★★



環境に配慮した建物



太陽光パネル



風力発電



LED照明



水蓄空調システム

環境負荷削減の取組み



雨水の利用

ごみの分別



1. 賃貸借契約書に環境認証取得のための協働、エネルギー消費量等のデータの共有等に関する条項を含めた契約です。

ESGの取組み「社会」

GLPグループの社会貢献活動への日本における取組み

海岸のごみ拾いを実施

- 鎌倉（由比ヶ浜海岸）のビーチクリーンボランティアを実施



スポーツ交流会の実施

- 児童養護施設に暮らす子ども達とボルダリング大会を開催



「絵本を届ける運動」への参加

- 絵本を読んだことのない外国の子ども達のため、日本の絵本に翻訳文のシールを貼り付けて郵送



GLPグループの社会貢献活動への取組み

GLP Hope School建設と延べ1万人の児童に教育機会を提供

- GLPグループは、進出している中国において、2006年から合計14棟の学校（GLP Hope School）を建設し、約1万人の生徒に教育機会を提供



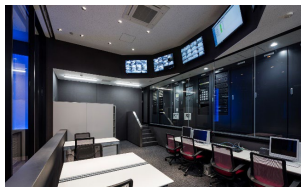
GLPグループの保有する物件設備における取組み

安全性の確保

- GLPグループでは、入居企業および施設利用者の安全性に配慮した建物の提供、サービスに努めています。
- 保管される荷物、入居企業の従業員の方々の方々の安全を守ることで、入居企業のBCPにも貢献しています。



免震機能



24時間警備

地域の防災拠点化

- GLPグループ保有の先進的物流施設での、免震構造やバックアップ電源、地下水供給設備など、様々な事業継続に対する取組みが評価され、多くの自治体と災害時や緊急時の復興支援拠点及び避難場所として活用するための協定を締結しています。



GLP厚木Ⅱ



GLP横浜

周辺環境・コミュニティへの配慮

- GLPグループでは、運用する施設の周辺環境に配慮し、安全で快適なコミュニティ作りに貢献すべく、外構緑化等で周辺環境へ配慮しています。



外構緑化



フォトロード

ESGの取組み「ガバナンス」

ガバナンス強化の取組み

■ 投資主利益に即した業績連動型資産運用報酬

- 資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した業績連動型の資産運用報酬体系
- 資産運用会社の経営陣に対するボーナスがEPUと投資口価格の相対的パフォーマンス（対東証リート指数）に連動

■ 利害関係人取引に対する厳格なガバナンス体制

- 本投資法人が利害関係人取引を行う場合の、投資委員会及びコンプライアンス委員会の独立した外部委員の承認
- 当該外部役員の選任に対する投資法人役員会の承認

■ GLPグループによる投資口の保有（セიმボート出資）

- 本投資法人の投資主利益とGLPグループの利益を合致させ、相互の利益向上を図る運用を行うことを企図したGLPグループによる本投資法人の投資口保有

■ フェアディスクロージャーを追求した透明性の高い適切な情報開示

- J-REIT初となる公募増資時の海外投資家向けマネジメント・コール開催の取組みによる幅広い投資主への情報開示
- プレスリリース及び各種開示資料について、日英同日開示の実施

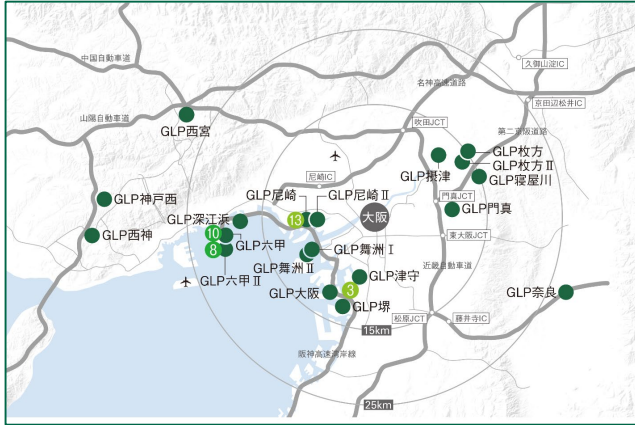
日本GLP役員・従業員持投資口会の運用開始

- スポンサーと資産運用会社のマネジメント・従業員と投資主のアライメント効果を企図した持投資口会は80%超の入会率

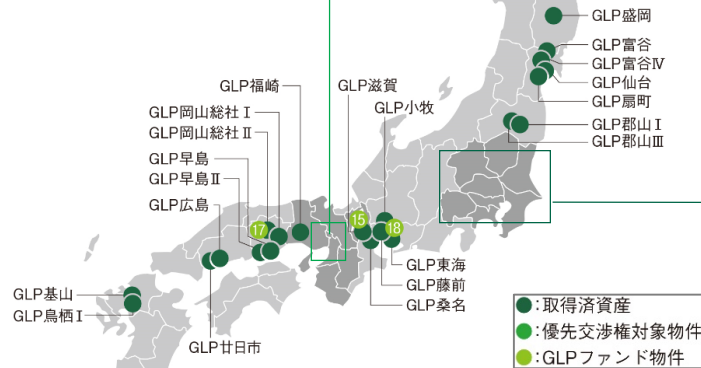


GLP投資法人保有資産及びパイプライン

(2020年9月末時点)



関西圏



その他エリア

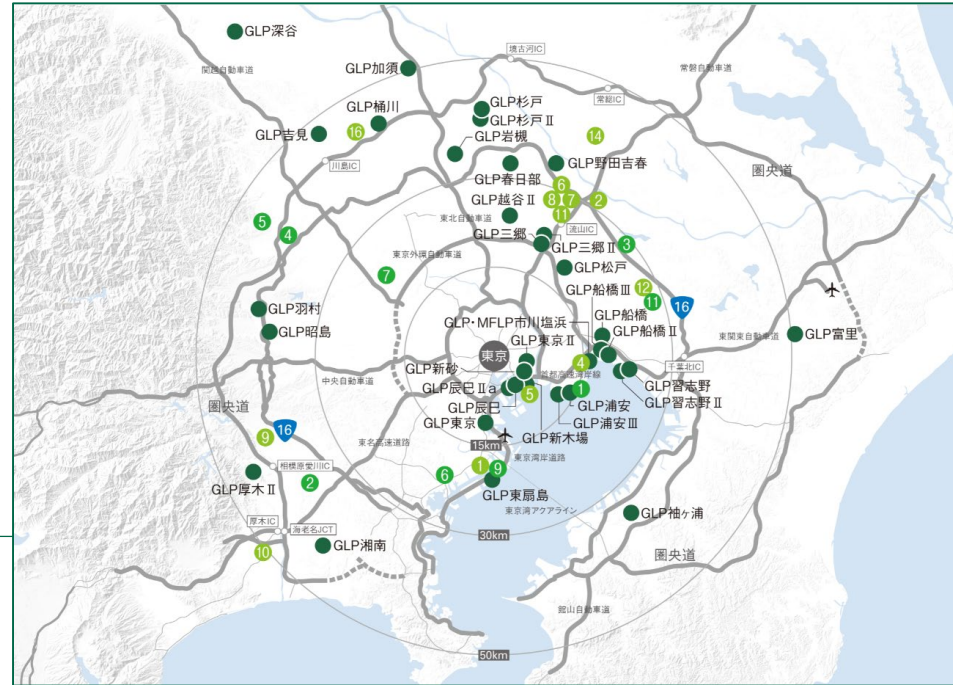
優先交渉権対象物件 (11物件)

- ① GLP浦安II
- ② GLP座間
- ③ GLP柏II
- ④ GLP狭山日高I
- ⑤ GLP狭山日高II
- ⑥ GLP横浜
- ⑦ GLP新座
- ⑧ GLP六甲III
- ⑨ 東扇島物件(仮称)
- ⑩ 六甲物件(仮称)
- ⑪ GLP八千代II

GLPファンド物件 (25物件)

- ① GLP川崎
- ② GLP柏
- ③ GLP大阪II
- ④ GLP市川
- ⑤ GLP若洲
- ⑥ GLP ALFALINK 流山I
- ⑦ GLP ALFALINK 流山II
- ⑧ GLP ALFALINK 流山III
- ⑨ GLP ALFALINK 相模原(4棟)
- ⑩ GLP平塚I
- ⑪ GLP ALFALINK 流山(第2期5棟)
- ⑫ GLP八千代III
- ⑬ GLP尼崎III
- ⑭ GLP常総
- ⑮ GLP野洲
- ⑯ GLP北本
- ⑰ GLP岡山総社III
- ⑱ GLP名古屋守山

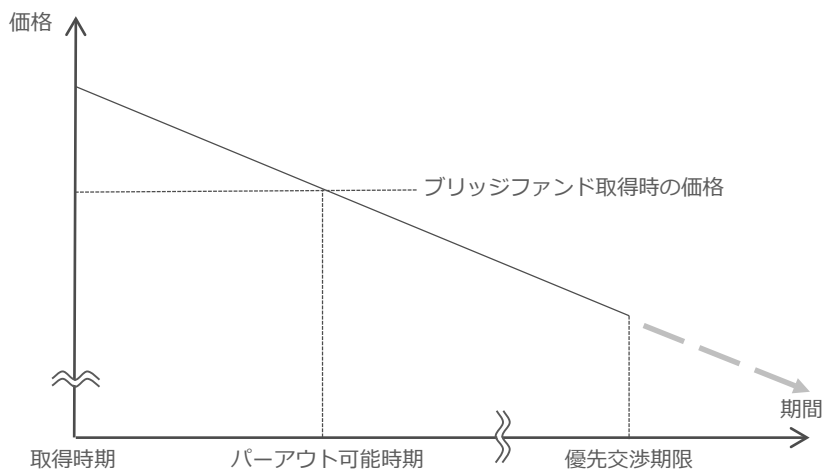
関東圏



OTAブリッジスキームの概要

■ GLPグループが開発した高質な9物件と収益性の高い第三者物件2物件を保有

ブリッジファンドにおける取得希望価格逡減のイメージ図



取得価格の逡減	将来の取得価格は、ブリッジファンドがその保有期間中に得た各物件に係る物件収支とSPC運営費用を前提に計算され、ブリッジファンドの保有期間に概ね比例して逡減する
取得物件数とタイミングのコントロール	優先交渉権取得により取得物件数や取得タイミングを優先交渉権期間内で任意に決定。 一方で、取得の義務はなし
その他	ブリッジファンドからの買主は、GLP投資法人もしくはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が指定するその他の法人（後継ブリッジファンド ¹ を含む）



GLP 六甲Ⅲ



GLP 横浜



GLP 新座



GLP 狭山日高Ⅰ



GLP 狭山日高Ⅱ



GLP 座間



GLP 柏Ⅱ



GLP浦安Ⅱ



東扇島物件 (仮称)



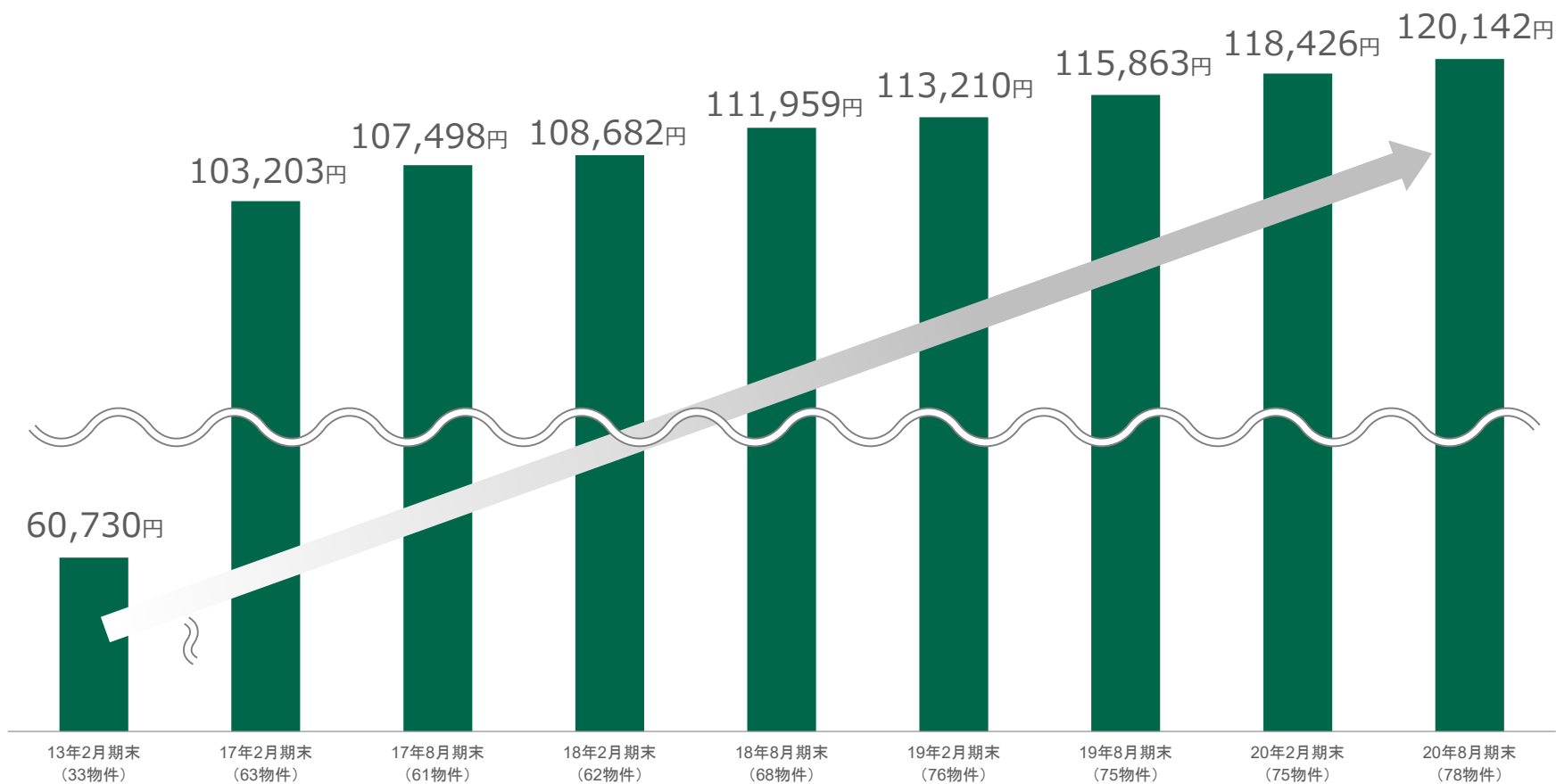
六甲物件 (仮称)



GLP八千代Ⅱ

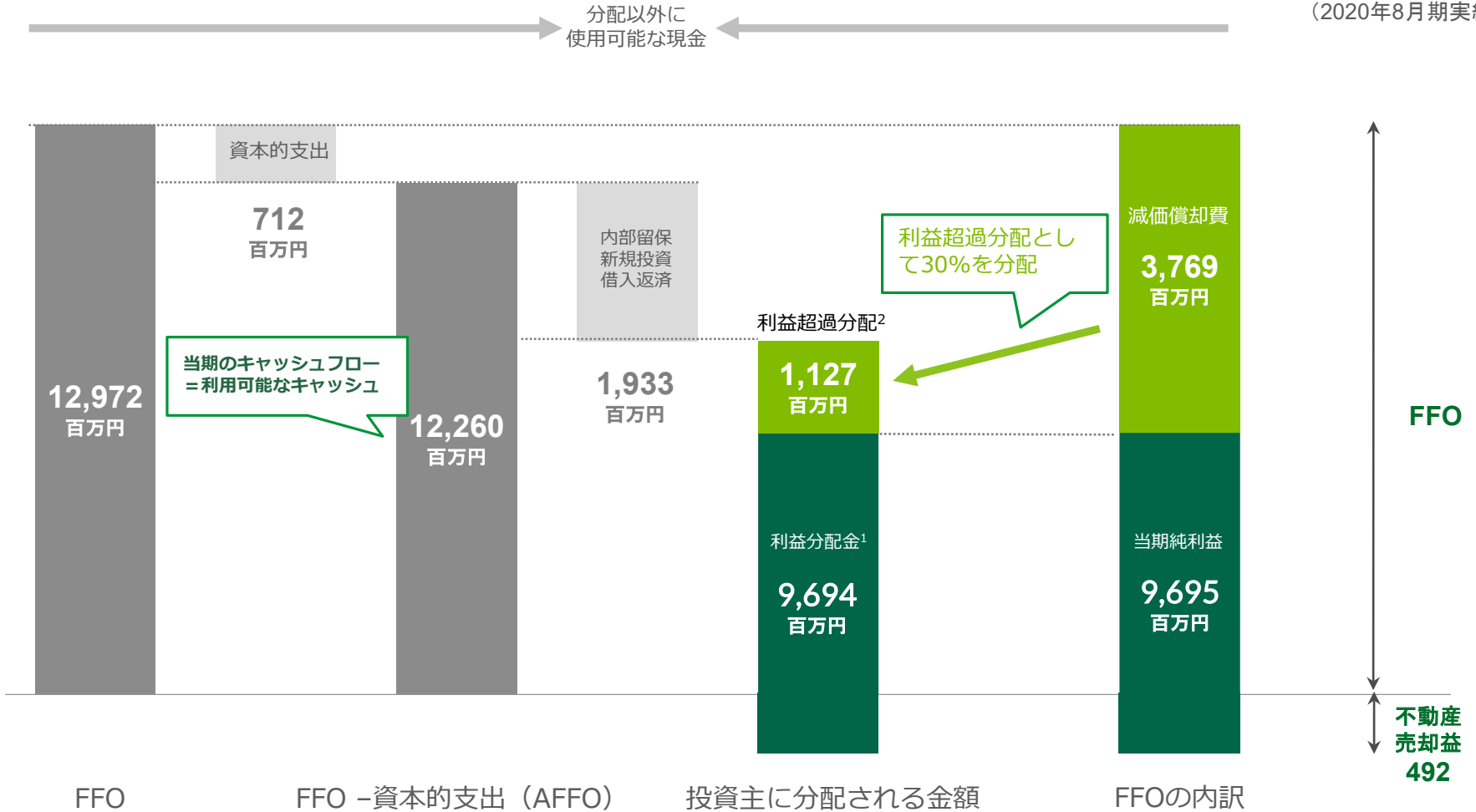
1. 後継ブリッジファンドとはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が優先交渉権を保有するSPCを想定しています。

1口当たりNAV¹の推移



利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

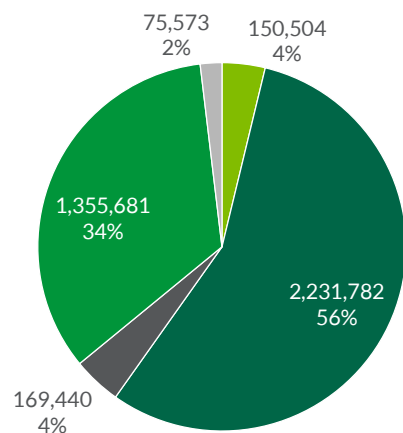
(2020年8月期実績)



1. 利益分配金には前期末処分利益を含みます。
2. 一時的利益超過分配は除きます。

投資主の状況

(2020年8月期末時点)

所有者別投資口数¹

(単位：口)

発行済総投資口数

3,982,980口

■個人・その他 ■金融機関 ■GLP ■外国法人・個人 ■その他の法人

所有者別投資主数

(単位：人)	2期 (2013/2期)	3期 (2013/8期)	4期 (2014/2期)	5期 (2014/8期)	6期 (2015/2期)	7期 (2015/8期)	8期 (2016/2期)	9期 (2016/8期)	10期 (2017/2期)	11期 (2017/8期)	12期 (2018/2期)	13期 (2018/8期)	14期 (2019/2期)	15期 (2019/8期)	16期 (2020/2期)	17期 (2020/8期)
金融機関	69	71	90	91	128	122	127	144	151	152	149	172	182	187	184	185
国内法人	290	208	227	224	293	271	275	247	239	244	241	306	332	316	280	288
外国法人・個人	159	191	225	260	272	276	294	292	260	248	287	287	290	326	318	521
個人・その他	14,068	11,768	11,449	11,814	14,816	14,513	15,218	13,630	13,871	13,944	13,633	17,055	18,157	16,950	15,249	14,986
合計	14,586	12,238	11,991	12,389	15,509	15,182	15,914	14,313	14,521	14,588	14,310	17,820	18,961	17,779	16,031	15,980

上位投資主の概要²

名称	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	726,885	18.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	637,833	16.0%
STICHTING PGM DEPOSITARY PGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	224,920	5.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	205,836	5.1%
GLP CAPITAL JAPAN 2 PRIVATE LIMITED	132,240	3.3%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	123,843	3.1%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	72,836	1.8%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	62,332	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	39,947	1.0%
日本証券金融株式会社	37,905	0.9%
合計	2,264,577	56.5%

1. 比率は小数点第1位以下を四捨五入で記載しています。
2. 比率は小数点第2位以下を切り捨てで記載しています。

ポートフォリオ一覧 1

(2020年8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	3.5%	56,757	56,757	100.0%	3
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.8%	34,582	34,582	100.0%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.2%	27,356	27,356	100.0%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.8%	27,042	27,042	100.0%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	2.4%	101,623	101,623	100.0%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.3%	10,465	10,465	100.0%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.8%	76,532	76,532	100.0%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.4%	19,706	19,706	100.0%	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	2.9%	101,272	100,345	99.1%	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.1%	31,839	31,839	100.0%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.7%	18,460	18,460	100.0%	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	1.5%	43,533	43,533	100.0%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,868	2.3%	59,208	59,208	100.0%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.8%	12,925	12,925	100.0%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.2%	40,277	40,277	100.0%	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	0.5%	18,281	18,281	100.0%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.0%	45,582	45,582	100.0%	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,760	2.9%	64,198	64,198	100.0%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	1.0%	17,108	17,108	100.0%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,373	5.6%	79,073	79,073	100.0%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.4%	17,062	17,062	100.0%	1
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.8%	18,341	18,341	100.0%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.8%	23,548	23,548	100.0%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.3%	58,918	58,918	100.0%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.4%	14,904	14,904	100.0%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 ³	15,500	2.4%	50,813	50,813	100.0%	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	3.3%	74,176	74,176	100.0%	2

ポートフォリオ一覧 2

(2020年8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.7%	62,362	62,362	100.0%	1
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,497	0.7%	26,631	26,631	100.0%	1
関東圏-32	GLP 浦安	7,441	1.2%	25,839	25,839	100.0%	1
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	7,790	1.2%	34,699	34,349	99.0%	1
関東圏-34	GLP 三郷	16,940	2.6%	46,892	46,892	100.0%	1
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.8%	44,355	44,355	100.0%	5
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.9%	23,832	23,832	100.0%	1
関東圏-37	GLP横浜 ⁴	16,148	2.5%	38,124	38,124	100.0%	5
関東圏-38	GLP川島	12,150	1.9%	42,187	42,187	100.0%	4
関東圏-39	GLP船橋Ⅳ	7,710	1.2%	31,576	31,576	100.0%	1
関東圏-40	GLP東扇島Ⅱ	2,365	0.4%	11,362	11,362	100.0%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.7%	29,829	29,829	100.0%	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	1.2%	43,283	43,283	100.0%	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	9,288	1.4%	56,511	56,511	100.0%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3%	16,080	16,080	100.0%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.8%	39,339	39,339	100.0%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	3.9%	110,224	110,224	100.0%	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.3%	12,342	12,342	100.0%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.4%	19,545	19,545	100.0%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3%	10,372	10,372	100.0%	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.5%	20,407	20,407	100.0%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.4%	12,211	12,211	100.0%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,928	0.6%	24,167	24,167	100.0%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.1%	35,417	35,417	100.0%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.7%	19,386	19,386	100.0%	1
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	3.0%	72,948	72,948	100.0%	1
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	5.6%	128,504	127,642	99.3%	12

ポートフォリオ一覧 3

(2020年8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格 ¹ (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 ²	テナント数
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	1.1%	38,997	38,997	100.0%	1
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.4%	19,766	19,766	100.0%	1
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.7%	29,848	29,848	100.0%	1
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.3%	26,938	26,938	100.0%	1
その他-1	GLP 盛岡	808	0.1%	10,253	10,253	100.0%	1
その他-2	GLP 富谷	3,102	0.5%	20,466	20,466	100.0%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.6%	24,335	24,335	100.0%	1
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.4%	27,671	27,671	100.0%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.0%	32,343	32,343	100.0%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.2%	13,527	13,527	100.0%	1
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.4%	14,447	14,447	100.0%	1
その他-8	GLP 基山	5,278	0.8%	23,455	23,455	100.0%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	0.9%	37,256	37,256	100.0%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.2%	18,489	18,489	100.0%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.6%	20,402	20,402	100.0%	1
その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.3%	10,981	10,981	100.0%	1
その他-14	GLP 小牧	10,748	1.7%	52,709	52,709	100.0%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2%	13,155	13,155	100.0%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.6%	21,003	21,003	100.0%	2
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	1.5%	74,860	74,860	100.0%	1
その他-20	GLP 富谷 IV	5,940	0.9%	32,562	32,562	100.0%	1
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	2.0%	63,015	62,363	99.0%	6
その他-22	GLP 岡山総社 II	12,700	2.0%	63,234	62,986	99.6%	5
その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3%	12,609	12,609	100.0%	1
合計		644,878	100.0%	2,884,326	2,881,287	99.8%	144

鑑定評価額一覧 1

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
関東圏-1	GLP 東京	JLL森井鑑定株式会社	31,300	32,000	3.5%	30,600	3.3%	3.7%
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	6,830	6,960	4.1%	6,700	3.9%	4.3%
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	9,910	10,100	4.1%	9,720	3.9%	4.3%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	6,080	6,220	4.6%	6,020	1y 4.6% 2-10y 4.7%	4.8%
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	20,100	20,400	4.7%	19,900	4.6%	4.7%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,110	2,100	4.5%	2,110	1y 4.4% 2-3y 4.5% 4y- 4.6%	4.7%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	14,400	15,000	4.5%	14,100	1y 4.4% 2-10y 4.6%	4.7%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,890	2,980	4.8%	2,850	1y-2y 4.7% 3y-10y 4.9%	5.0%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	JLL森井鑑定株式会社	26,200	26,600	3.9%	25,700	3.7%	4.1%
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	9,990	10,200	3.9%	9,770	3.7%	4.1%
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	5,390	5,480	4.2%	5,290	4.0%	4.4%
関東圏-12	GLP 越谷 II	JLL森井鑑定株式会社	14,600	14,800	3.8%	14,300	3.6%	4.0%
関東圏-13	GLP 三郷 II	JLL森井鑑定株式会社	22,000	22,400	3.8%	21,600	3.6%	4.0%
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	6,770	6,910	3.6%	6,620	3.4%	3.8%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	10,000	10,100	4.2%	9,950	1y-3y 4.0% 4y-10y 4.2%	4.4%
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	シービーアールイー株式会社	4,340	4,360	4.0%	4,340	3.8%	4.1%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	8,060	8,190	4.6%	7,930	4.4%	4.8%
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	22,800	23,000	3.8%	22,700	1y-2y 3.7% 3y-10y 3.8%	3.9%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	JLL森井鑑定株式会社	8,580	8,760	3.6%	8,390	3.4%	3.8%

鑑定評価額一覧 2

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	47,800	48,200	3.6%	47,400	3.3%	3.7%
関東圏-22	GLP 桶川	シービーアールイー株式会社	3,140	3,080	4.6%	3,140	4.4%	4.7%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	12,800	13,400	3.9%	12,500	1y-2y 3.9% 3y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,570	5,640	4.6%	5,540	4.6%	4.7%
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	10,400	10,600	4.2%	10,100	4.0%	4.4%
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	3,270	3,340	4.4%	3,190	4.2%	4.6%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	17,950	18,000	4.0%	17,850	3.7%	4.2%
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	24,200	24,300	4.1%	24,200	1y-6y 4.0% 7y-10y 4.1%	4.2%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	11,800	12,100	4.6%	11,600	1y-5y 4.5% 6y-10y 4.6%	4.7%
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	5,370	5,410	4.8%	5,350	1-5y 4.4% 6y-10y 4.6%	4.8%
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	7,910	8,000	4.0%	7,870	1-2y 3.9% 3y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-33	GLP 船橋Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	8,480	8,680	4.0%	8,280	3.8%	4.2%
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	19,000	19,400	3.8%	18,600	3.6%	4.0%
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	18,900	19,600	3.9%	18,800	1y-2y 3.9% 3y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	6,200	6,230	4.5%	6,180	1y-2y 4.4% 3y-10y 4.5%	4.6%
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	17,000	17,560	3.7%	16,680	3.5%	3.9%
関東圏-38	GLP 川島	株式会社谷澤総合鑑定所	12,400	12,500	4.2%	12,300	1y-2y 4.0% 3y-10y 4.2%	4.3%
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	8,270	8,390	4.3%	8,150	4.0%	4.4%
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,510	2,610	4.1%	2,460	3.8%	4.3%

鑑定評価額一覧 3

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,390	6,420	4.8%	6,350	4.4%	5.1%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	9,410	9,520	4.5%	9,300	4.3%	4.7%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	12,200	12,300	4.6%	12,000	4.3%	4.8%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,790	2,830	5.0%	2,750	4.7%	5.3%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	6,130	6,180	5.0%	6,070	4.6%	5.3%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	30,500	30,900	4.2%	30,000	4.0%	4.4%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,590	2,630	5.0%	2,550	4.6%	5.4%
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2,990	3,020	5.4%	2,950	5.2%	5.6%
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,260	2,260	5.1%	2,250	4.7%	5.3%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,350	4,400	4.8%	4,330	1y 4.8% 2y-10y 5.0%	5.0%
関西圏-11	GLP 門真	シーピーアールイー株式会社	3,270	3,300	4.6%	3,270	4.4%	4.7%
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,850	4,900	5.1%	4,790	4.7%	5.4%
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,620	7,640	4.7%	7,590	4.7%	5.1%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	4,870	4,940	4.8%	4,800	4.5%	5.0%
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	19,400	19,600	4.4%	19,100	4.2%	4.6%
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	37,200	38,700	3.9%	36,600	3.7%	4.1%
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	7,630	7,730	4.8%	7,520	4.6%	5.0%
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人日本不動産研究所	2,810	2,840	5.3%	2,780	4.7%	5.1%
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式会社	4,720	4,800	4.8%	4,640	4.6%	5.0%
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式会社	8,670	8,830	4.0%	8,500	3.8%	4.2%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	867	891	6.3%	857	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,890	3,970	5.1%	3,850	1y-2y 4.8% 3y-4y 4.9% 5y-10y 5.0%	5.3%

鑑定評価額一覧 4

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 ¹ (百万円)	直接還元法		収益価格 (百万円)	DCF法	
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap		割引率	最終還元 利回り
その他-3	GLP 郡山 I	株式会社谷澤総合鑑定所	4,590	4,620	5.4%	4,580	1y 5.1% 2y-3y 5.2% 4y-10y 5.3%	5.6%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,800	2,830	5.4%	2,790	1y 5.1% 2y-10y 5.3%	5.6%
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式会社	8,360	8,510	4.3%	8,210	4.1%	4.5%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,690	1,710	5.7%	1,670	5.5%	5.9%
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,880	2,890	5.2%	2,860	4.9%	5.4%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	5,910	5,980	4.9%	5,830	4.4%	5.3%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,940	7,000	4.9%	6,910	1y 4.6% 2y-10y 4.8%	5.1%
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式会社	2,380	2,420	5.2%	2,340	5.0%	5.4%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,310	4,350	5.4%	4,290	1y 5.4% 2y-10y 5.6%	5.6%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	2,370	5.4%	2,360	1y-2y 5.4% 3y-10y 5.6%	5.6%
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式会社	14,300	14,500	4.1%	14,000	3.9%	4.3%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,670	5.8%	1,660	1y-2y 5.3% 3y-10y 5.5%	5.8%
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,390	4,420	5.4%	4,360	5.1%	5.6%
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	11,000	11,200	4.6%	10,800	4.2%	5.0%
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式会社	6,480	6,580	5.0%	6,380	4.8%	5.2%
その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	13,100	13,100	5.0%	13,100	1y 4.9% 2~4y 5.0% 5y- 5.1%	5.2%
その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	12,800	13,100	5.0%	12,700	1y 4.9% 2~5y 5.0% 6y- 5.1%	5.2%
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,030	2,180	4.7%	2,150	1y-2y 4.7% 3y-10y 4.8%	4.9%
合計			768,707	781,631	4.2%	758,617		4.4%

注記

P9

1. 各年度の数値は、各年の8月期及び翌年2月期の数値を記載しています。2021年2月期決算については、予想値である2,887円を使用しています。
2. MSCI Japan Index組入れ銘柄のうち、2019年決算期末を2020年7月末までに迎えている企業（314企業）を対象としています。

P15

1. 賃料上昇率はマルチテナント型物件は倉庫部分、BTS型物件は全区画の賃料を基に算出しています。
2. 契約内定見込率とは2021年2月期において賃貸借契約の賃貸借期間が満了する契約に係る賃貸面積のうち、新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意済の賃貸借契約（新たな契約の締結に向けて協議中にあり、現時点において合意が可能と本資産運用会社が考える賃貸借契約を含む）に係る賃貸面積の割合をいいます。

P17

1. 「賃料ギャップ」は以下の計算式により求められる数値を、小数第一位を四捨五入して記載しています。賃料ギャップ = (市場賃料 - 現行賃料) ÷ 現行賃料 × 100
「現行賃料」は、本投資法人が2020年2月期末時点にて保有する全75物件のうち取得価格が50億円以上の物件の坪当たり賃料を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。
「市場賃料」は、CBRE「対象不動産における物流施設市況調査」における本投資法人が2020年2月期末時点にて保有する全75物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2019年12月末時点の想定成約賃料水準（表面賃料）の平均値を記載しています。

P28

1. 「スポンサー・パイプライン」とは、GLPと資産運用会社の間で締結された物件情報提供契約に基づく本投資法人による取得に係る優先的な情報提供の対象物件（以下「物件情報提供契約対象物件」といいます。）、本投資法人が「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利又は取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度減価させることができることとするような契約形態の対象資産（以下「OTA対象資産」といいます。）及び自ら若しくはGLPファンドを通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）からなる、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有している物件及びGLPグループが自ら又はファンドを通じて保有する物件からなるポートフォリオを意味します。また、スポンサー・パイプラインのうち、本投資法人が取得に係る優先交渉権を有する物件を「優先交渉権対象物件」といいます。スポンサー・パイプラインのうち物件情報提供契約対象物件については、物件情報提供契約により、GLPは、GLPグループが物件情報提供契約対象物件を売却しようとする場合に、一定の場合を除き、資産運用会社に対して売却情報の提供を優先的に行い、一定期間誠実に協議を行う義務を負っているものの、当該物件を本投資法人に売却する義務はありません。

P36

1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象としています。
2. 「新規供給」は、新たに建設された賃貸用物流施設の面積（賃貸可能面積ベース）です。ただし、2020年以降はCBREによる2020年6月末日時点の予想を記載しています。
3. 「ネット・アブソープション」は、稼働床面積の増減（賃貸面積ベース）を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いた数値を記載しています。また、2020年（予想）の「ネット・アブソープション」は、2020年の新規供給のうち、2020年6月末日時点において稼働が決まっているものとしてCBREが想定した面積を示しています。
4. 「空室率」は賃貸可能面積ベースで算出されており、各年の12月末日時点、及び2020年6月末日の数値を記載しています。

P38

1. 出所：日本：実績値については経済産業省「令和元年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」（2020年7月）、予想値については株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2020年版」（2019年12月）
「市場規模」は、日本における消費者向け電子商取引(EC)の市場規模を集計したものです（予想値を除きます。）。
2. 出所：日本：経済産業省「令和元年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」（2020年7月）
アメリカ：U.S. Census Bureau, イギリス：Office for National Statistics of the United Kingdom
「EC化率」は、各国における全ての商取引金額に対する電子商取引(EC)市場規模の割合を示しています。

注記

P39(左)

1. 「先進的物流施設」として、延床面積10,000㎡以上かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を抽出しています。
2. 「中大型物流施設」として、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を抽出しています。
3. 「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産課税）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてCBREが推計したものです。

P39(右)

1. 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。
2. 一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。
3. 一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。
4. 上記のとおり、任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。

P42

1. 「年度」とは、4月1日から翌年3月31日をいいます。
2. 金額はいずれも取得価格に基づきます。
3. 取得価格及び資産規模には、第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電施設13設備・49億円を含みます。

P44-45

1. 「オフィス（東京5区）」は、主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を中心に、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上のオフィスを、それぞれ対象に算出
2. 「GLP投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月末から2012年3月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうちGLPグループが各時点において保有する物件（GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPグループがその後取得した物件も含む。）における平均稼働率の推移を、2013年3月末から2020年6月末までは、本投資法人の各時点での保有する物件における平均稼働率の推移を示しています。
3. 「GLP投資法人のポートフォリオ」は、2008年3月末から2012年3月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうちGLPグループが2008年3月末以降継続して保有する23物件（GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPグループがその後取得した物件も含む。）の賃料水準の推移を、2013年3月末から2020年6月末までは、2013年2月期末時点で本投資法人が保有していた33物件のうち、2020年6月末時点で保有している32物件の賃料水準の推移を示しています。なお、2013年3月末までは2008年3月末時点を100とした場合の指数の推移を、2013年3月末以降は2013年3月末を101.9とした指数の推移を示しています。

P46

1. ポートフォリオに占める割合は、取得価格合計に対する各期に返済期限を迎える借入及び投資法人債の総額の割合を記載しています。
2. 各年2月期の数値は、各計算期間末までの1年間に満期を迎える借入金及び投資法人債を記載

P47

1. 2020年9月末時点の株式会社日本格付研究所又は株式会社格付け投資情報センターのいずれかからAA以上の信用格付けを付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載

P50-51

1. 「期末稼働率」は、該当月末日現在における各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合、「期中平均稼働率」は、各月末時点稼働率の平均を四捨五入して算出しています。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

注記

P60

1. 2020年9月末時点において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、1円未満を切り捨てて記載しています。
2. 2020年9月末時点において、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示しています。

P70-72

1. 第5回公募増資に伴い2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備が付帯している物件については、「取得価格」において太陽光発電設備の取得価格を合算しています。
2. 「稼働率」は各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して算出。なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて記載しています。
3. 「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（50%）を乗じた数値を記載しています。
4. 「GLP横浜」は不動産信託受益権の40%を保有する準共有物件。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合（40%）を乗じた数値を記載しています。

P73-76

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

ディスクレームー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。GLP投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。GLP投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。

また、本資料には、GLP投資法人の将来の方針やGLP投資法人及び本資産運用会社の経営陣の意図、意見、期待などを反映する将来に関する見通しが含まれています。将来に関する見通しは将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を伴います。GLP投資法人の実際の業績は様々な理由により、将来に関する見通しと異なる場合があります。なお、GLP投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

お問合せ先
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社
TEL:03-3289-9630
<https://www.glpjreit.com/>